	Vorlagen-Nr.	
	1026-BR/2012	

Stadtverwaltung Eisenach

Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	

Betreff
Sachstandsbericht: B 23.1 A "Landschaftskorridor Prellerstraße"

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Ö	20.11.2012	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	28.11.2012	

Finanzielle Auswirkungen			
☐ keine haushaltsmäßige Berührung	☐ Einnahmen Haushaltsstelle:		
☐ weitere Ausgaben HH-Stelle:	☒ Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.65500		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<u>Inanspruchnahme</u>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.: 774-StR/2011	Beschluss-Nr.: 780-StR/2011	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

Sachverhalt:**Sachstand Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 23.1 “Karthäuser Höhe” durch Aufstellungsverfahren über den Teilbebauungsplan B 23.1Ä “Landschaftskorridor Prellerstraße” einschließlich einer Satzung über eine Veränderungssperre vom 16.02.2012**

Der Bebauungsplan Nr. 23.1 “Karthäuser Höhe” wurde ab dem Jahre 1992 als Teilbebauungsplan des Bebauungsplanes B 23 “Südstadt” aufgestellt und ist seit dem 04.08.1997 rechtskräftig. Da es sich um einen sog. “einfachen Bebauungsplan” gemäß § 30 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) handelt, sind für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausgewählte Festsetzungen getroffen worden. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben regelt sich, soweit keine Festsetzungen getroffen wurden, im Übrigen nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Die bisherige Festsetzung zu den “Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft” sagt unter Ziffer “2” aus, dass ein “weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung” gewährleistet sein muss. Das hat in der Vergangenheit in einem Einzelfall durch gerichtliche Entscheidung dazu geführt, dass eine Bebauung in diesen Flächen trotz Ausweisung als landschaftspflegerischer Schutzkorridor rechtlich nicht eindeutig ausgeschlossen werden konnte. Die nunmehr zu treffende geänderte Festsetzung soll Rechtssicherheit dahingehend gewährleisten, dass in den betreffenden Schutzkorridoren nicht gebaut werden darf.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes B 23.1A ist so gewählt, dass die bislang mit Ziffer “2” festgesetzten Flächen vollständig innerhalb des neu aufzustellenden Planes liegen (siehe Anlage). Der neue Teilbebauungsplan wurde flächenfunktions- und gebietsbezogen folglich mit “Landschaftskorridor Prellerstraße” bezeichnet. Verfahrensseitig ist vorgesehen, den bisherigen Bebauungsplan “Karthäuser Höhe” im betreffenden Teilbereich durch die neue Plansatzung zu ersetzen.

Folgerichtig wurde in der Stadtratssitzung am 25.11.2011 ein Aufstellungsbeschluss für einen Teilbereich des Bebauungsplanes B 23.1 “Karthäuser Höhe” gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Teilbebauungsplan hat wie o. a. die Bezeichnung B 23.1Ä “Landschaftskorridor Prellerstraße” erhalten. Er soll klarstellende Festsetzungen treffen zur Abgrenzung der im Geltungsbereich des Planes befindlichen Wohnbauflächen von den Schutzflächen des von Bebauung freizuhaltenden Landschaftskorridors. Andere den bisherigen Bebauungsplan B 23. 1 ändernde Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich des zukünftigen Teilbebauungsplanes B 23.1Ä “Landschaftskorridor Prellerstraße” wurden Baugesuche eingereicht, die eine Überbauung der zukünftigen Schutzkorridore vorsehen. Damit würde die weitere Planung im Sinne des Planungszieles unmöglich gemacht. Es war deshalb notwendig, die Planung zwischenzeitlich mittels Veränderungssperre zu sichern. Die Veränderungssperre wurde am 16.02.2012 ausgefertigt und ist seit dem 21.02.2012 rechtskräftig.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt. Dies ist der Fall bei der Bebauung in der Prellerstraße, Flur 67, Flurstücks- Nummern 6164/6 und 6164/7, welche durch das Gerichtsurteil vom 08.07.2009 (AZ: 5K564/06M) prinzipiell als zulässig befunden wurde.

Ausnahmen von der Veränderungssperre sind zu erteilen, wenn gemäß § 3 Abs. 3 überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Im Fall des Vorhabens der Erschließungsstraße an der Elisabethstraße/ Prellerstraße sieht der Bebauungsplan B 23.1 eine Bebauung vor. Der Rechtsanspruch auf diese Bebauung würde auch durch den Bebauungsplan B 23.1A bestehen bleiben; das heißt; die Bebauung wäre auch nach B 23.1A zulässig. Allerdings darf die geplante Bebauung an der Erschließungsstraße nicht den betreffenden Schutzkorridor berühren. Da es sich hier um die Erschließungsanlage handelt und diese gemäß Aufstellungsbeschluss nicht auf einer durch den Bebauungsplan B 23.1A betreffenden geändert festzusetzenden Fläche liegt, werden also nicht die mit dem Plan verfolgten Ziele berührt. Somit stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen und die Ausnahme von § 3 Abs. 1 der Veränderungssperre kann erteilt werden.

Zum Bebauungsplanverfahren ist festzustellen, dass es sich um ein qualifizierendes Vollverfahren handeln muss, da durch die beschlossenen Planungsziele in die Grundzüge der Planung eingegriffen werden wird und aus der Festsetzung der Maßnahme mit der Ziffer "2", welche mit einem Baurecht verbunden ist, in eine Festsetzung ohne Baurecht gewechselt werden soll, hier also ein bodenrechtlich relevanter Eingriff in Grundeigentum erfolgen wird. Demzufolge sind im Zuge des Verfahrens u. a. eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung, ein Umweltbericht auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen sowie eine Planzeichnung nach aktuellem Stand der Technik anzufertigen. Dies kann gemäß der personellen und technischen Ausstattung der Fachverwaltung nur durch Beiziehung externen Sachverständes (Planungsbüro, Gutachter) gewährleistet werden.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin