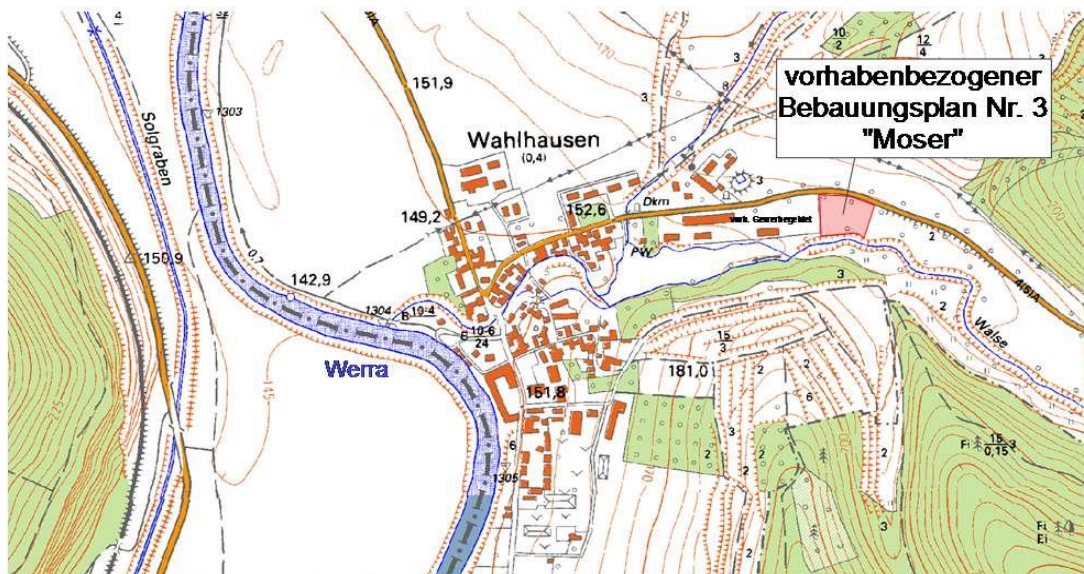


AUFHEBUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„Moser“
Gemeinde Wahlhausen



Planverfasser: **Ing.-Büro für Planung, Projektierung und Bauleitung
OTTO HERWIG**
Büngen 8
37318 Kirchgandern
Tel.: 036081/60107
Fax: 036081/60108

Stand: **Januar 2024**

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Der bestehende Bebauungsplan – Ausgangs- und Beschlusslage
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

- 2.1 Planung von 2015 und Entwicklung des Gebietes
- 2.2 Gründe der Planaufhebung
- 2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- 3.1 Regionalplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Artenschutz

4. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES

5. ANLAGEN

- Anlage 1 – Übersichtskarte Maßstab 1:10 000
- Anlage 2 – Übersichtskarte mit Flurstücken Maßstab 1:1000
- Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan
zum rechtsgültigen B-Plan vom Oktober 2015
- Anlage 4 – Rechtsgültiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan
vom Oktober 2015

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Moser“ der Gemeinde Wahlhausen soll aufgehoben werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung kann nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Für die Aufhebung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die vorliegende Begründung enthält daher keinen Umweltbericht.

Die Aufhebung beinhaltet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Moser“ einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebung gelten alle Festsetzungen des B-Planes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes als aufgehoben.

Etwaige zukünftige Bauvorhaben sind dann nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bzw. des § 35 „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

1.1 Der bestehende Bebauungsplan – Ausgangs- und Beschlusslage

Grund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2015 war eine beabsichtigte Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Moser - Care and Support Ware. Die Firma Moser - Care and Support Ware (im weiteren Text als Firma Moser bezeichnet) war zu der Zeit ein Betrieb der Textilindustrie der sich auf die Herstellung und den Vertrieb von Spezialtextilien, hauptsächlich Winterartikel, konzentriert. Die Produktion umfasst das Stricken, Nähen, Bearbeiten bis zum Verpacken und Versenden der Textilien. Die Palette der Artikel besteht aus Wärme- und Komfortwäsche, gesundheitliche Wärmebandagen, Accessoires, Socken und Strümpfe für Winter-Outdoorbekleidung, welche aus wärmenden Natur- und Kunstfasern hergestellt werden.

Die Produktionsgebäude der Firma befinden sich bisher in Gebäuden auf den Flurstücken 128/16, 128/17 (aktuell neue Flurstücksbezeichnung 75 und 76) sowie 123/3. Durch die Erweiterung der Produktion und der Tatsache, dass die hergestellten Artikel hauptsächlich Wintersaisonwaren umfassen, ist eine entsprechende Lagerhaltung notwendig, da die Hauptvertriebszeit sich auf die Wintermonate konzentriert. Geplant war als erster Bauabschnitt die Errichtung einer Lagerhalle auf

dem Gelände östlich der vorhandenen Gewerbegebäude auf dem Flurstück 200/10, um die Lagerbestände aus den Produktionsgebäuden auszulagern.

Gemeinsam mit der Gemeinde Wahlhausen wurden 2015 im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die dafür notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Wahlhausen von 2013 bis 2015 aufgestellt, als Satzung beschlossen und am 23.06.2015 zur Genehmigung beim Landkreis Eichsfeld eingereicht.

Mit dem Hinweis des Landratsamtes Eichsfeld, dass die nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 203 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, unter Hinweis auf die entsprechende Anwendung von § 6 Abs. 4 BauGB für die Genehmigungsbehörde festgesetzte Entscheidungsfrist von 3 Monaten am 24.09.2015 abgelaufen ist, wurde die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB kraft Gesetzes als erteilt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Moser“ der Gemeinde Wahlhausen am 22.10.2015 in Kraft getreten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Moser“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Wahlhausen.

Das geplante Gelände umfasst die Flurstücke 200/10 und 123/3 am südlichen Ortsrand im Walsetal. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich 2015 beim Flurstück 123/3 um ein bereits bebautes Flurstück des Vorhabenträgers und beim Flurstück 200/10 um landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 1003 von Dietzenrode kommend zur Ortslage Wahlhausen. Nördlich der Straße und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Westlich an das Plangebiet grenzen gewerblich genutzte Flächen an und südlich verläuft das Bachbett der „Walse“, Gewässer II.Ordnung.

Luftbild vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit angrenzender Bebauung

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nord nach Süd um ca. 4 - 5m. Entlang der Landesstraße und zur Walse befindet sich eine Böschung, dazwischen hat das Gelände leichtes Gefälle nach Süden.

Der festgesetzte Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 200/10 und 123/3 in der Gemarkung Wahlhausen, Flur 5. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt als Gesamtfläche 9.613 m².

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

2.1 Planung von 2015 und Entwicklung des Gebietes

Das Flurstück 123/3 ist 2015 mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut welche teilweise von der Firma Moser genutzt werden. Weiterhin ist in einem Gebäudeteil ein Auto-Reifenservice mit Werkstattträumen angesiedelt. Die Büro- und Verwaltungsräume der Firma Moser befinden sich im Hauptgebäude auf dem Flurstück 123/3, diese sollten durch einen Anbau erweitert werden. Auf dem derzeit unbebauten Gelände des Flurstücks 200/10 sollte das Betriebsgelände der Firma Moser erweitert werden. Da an die vorhandenen Gebäude ein Anbau geplant ist und von der Ostseite eine technologische Verbindung zur neuen Lagerhalle angedacht ist, wurde das Flurstück 123/3 in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Flurstück 200/10 befand sich komplett im Außenbereich der Gemeinde. Das Flurstück 123/3 ist bebaut mit Betriebsgebäuden der Firma.



Nach in Kraft treten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde keine Maßnahmen der damaligen Planung umgesetzt. Die vorhandenen Gebäude wurden weiterhin gewerblich genutzt, die geplante Erweiterung ist jedoch nicht erfolgt. Es wurden auch keinerlei Erschließungsmaßnahmen zur Erweiterung des Betriebsgeländes durchgeführt.

2.2 Gründe der Planaufhebung

2015 wurde von der Firma Moser Agrar GmbH & Co.KG das brachliegende Gelände der damaligen LPG Wahlhausen am Holbachweg in Wahlhausen erworben. Das Gelände ist mit Gebäuden und Gewächshäusern der ehemaligen Pflanzenzucht bebaut. Diese wurden saniert und ab 2015 wurden einige der vorhandenen Räumlichkeiten auch durch die Firma Moser care and support wear als Lagerräume genutzt.

So nach und nach wurden die Nutzungen des Betriebes Moser care and support wear aus der Kreisstraße 1 in die Räume am Holbachweg verlegt. 2017 erfolgte dann die Verlegung des Firmensitzes in den Holbachweg. Seit 2021 ist die Nutzung der Gewerberäume auf dem Flurstück 123/3 in der Kreisstraße 1 durch die Firmen Moser care and support wear und der Firma Reifenkontor Moser aufgegeben wurde. Seit dieser Zeit sind die Gebäude ungenutzt.

Ein neuer Investor interessiert sich für das Gelände einschließlich der darauf stehenden Gebäude. Der bestehende rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.3 „Moser“ für das Gelände widerspricht der geplanten Nutzung durch den neuen Investor. Dieser möchte dort einen Betrieb zum Recycling von Elektrogeräten ansiedeln. Weiterhin ist der Investor nur an dem Grundstück Kreisstraße 1, Flurstück 123/3 interessiert und nicht an dem Erweiterungsgelände des Flurstücks 200/10. Daher ist eine Änderung des B-Planes auf die neue Nutzung nicht zielführend, da durch den Investor nur eine Teilfläche des B-Planes erworben werden soll.

2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Nach Planaufhebung greift für das bebaute Flurstück 123/3 der durch § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und damit der vorgegebene rechtliche Rahmen im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Dieser Rahmen reicht zur weiteren Beurteilung des Vorhabens im Bereich des bestehenden Gebäudes und der versiegelten Flächen aus.

Die verbleibenden Flächen des Flurstücks 200/10, auf dem noch keine baulichen Maßnahmen erfolgt sind, werden wieder den Außenbereichsflächen zuzuordnet und sind dann nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu bewerten.

Die entsprechenden erforderlichen Bauanträge zur Umnutzung der Gebäude für den neuen Investor werden in Abhängigkeit des Aufhebungsverfahrens schnellstmöglich eingereicht. Grundsätzlich unterliegt jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Wahlhausen ist laut Regionalplan „Nordthüringen“ eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Regionalplan noch nicht berücksichtigt da dessen Aufstellung im Jahr 2012 vor der Genehmigung des B-Planes erfolgte, somit ergeben sich durch die Aufhebung keine Konflikte mit den Zielaussagen des Regionalplanes, zudem befindet sich das Gebiet in dem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.



3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wahlhausen liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Seitens der VG Hanstein-Rusteberg gibt es aktuell Bestrebungen für alle Mitgliedsgemeinden Flächennutzungspläne aufstellen zu lassen, hier wird dann die aktuelle Situation berücksichtigt.

3.3 Artenschutz

Der geplante Standort befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Obereichsfeld“ und ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes „Werrabergland südwestlich Uder“. Weiterhin befindet sich in ca. 200 m entfernt die Westgrenze des FFH-Gebietes „Röhrsberg-Hasenwinkel- Mühlberg“.

Nach § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro Landschaftsarchitekten BDLA in Göttingen eine Vorprüfung gemäß FFH-Richtlinie für das EU-Vogelschutzgebiet „Werrabergland südwestlich Uder“ und für das FFH-Gebiet „Röhrsberg-Hasenwinkel-Mühlberg“. Da keine Maßnahmen des

Bebauungsplanes umgesetzt worden, sind auch keine Eingriffe in Bezug auf Umwelt- und Naturschutz erfolgt. Durch die Aufhebung bleibt somit der Zustand vor der Planung erhalten.

Für das bebaute Grundstück 123/3 werden künftige Bauvorhaben über den § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt, somit besteht eine ausreichende und eindeutige Steuerungsmöglichkeit.

4. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES

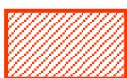
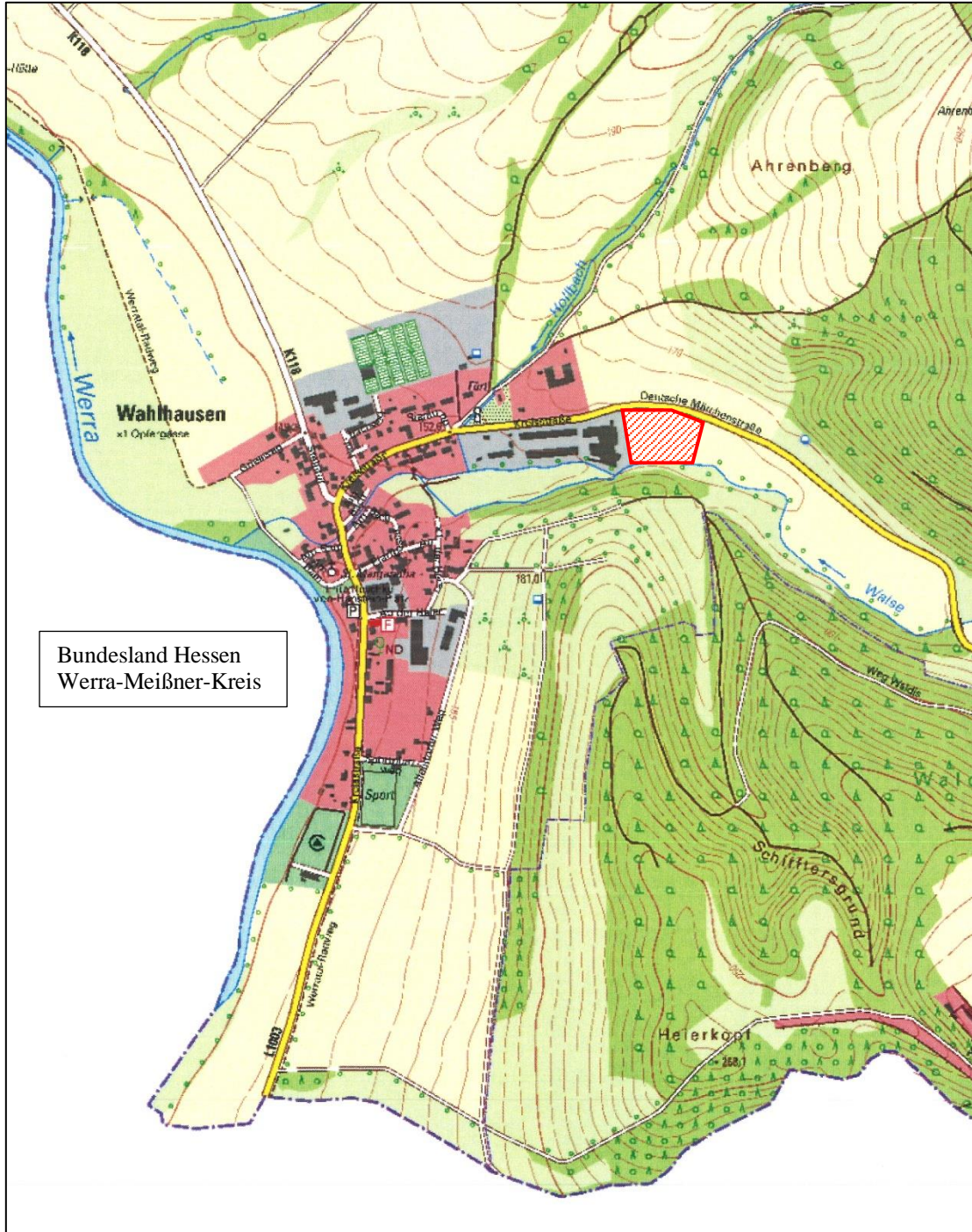
§ 2a BauGB verlangt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan nicht nur die Ziele und Zwecke der Planung erläutert werden, sondern auch ihre wesentlichen Auswirkungen. Mit der Durchführung dieses Verfahrens der Aufhebung werden sämtliche Festsetzungen des B-Planes aufgehoben. Da keine Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Baumaßnahmen durchgeführt wurde, gibt es auch für die Aufhebung keine möglichen Umweltauswirkungen die zu beurteilen wären.

Bei Nichtdurchführung und Aufhebung der Planung sind keine besonderen Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“; „Luft“, „Klima“, „Kulturgüter“ und Sachgüter zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Etwaige zukünftige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ sowie nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. Mögliche Umweltauswirkungen sind künftig im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und zu beurteilen und gegebenenfalls durch Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

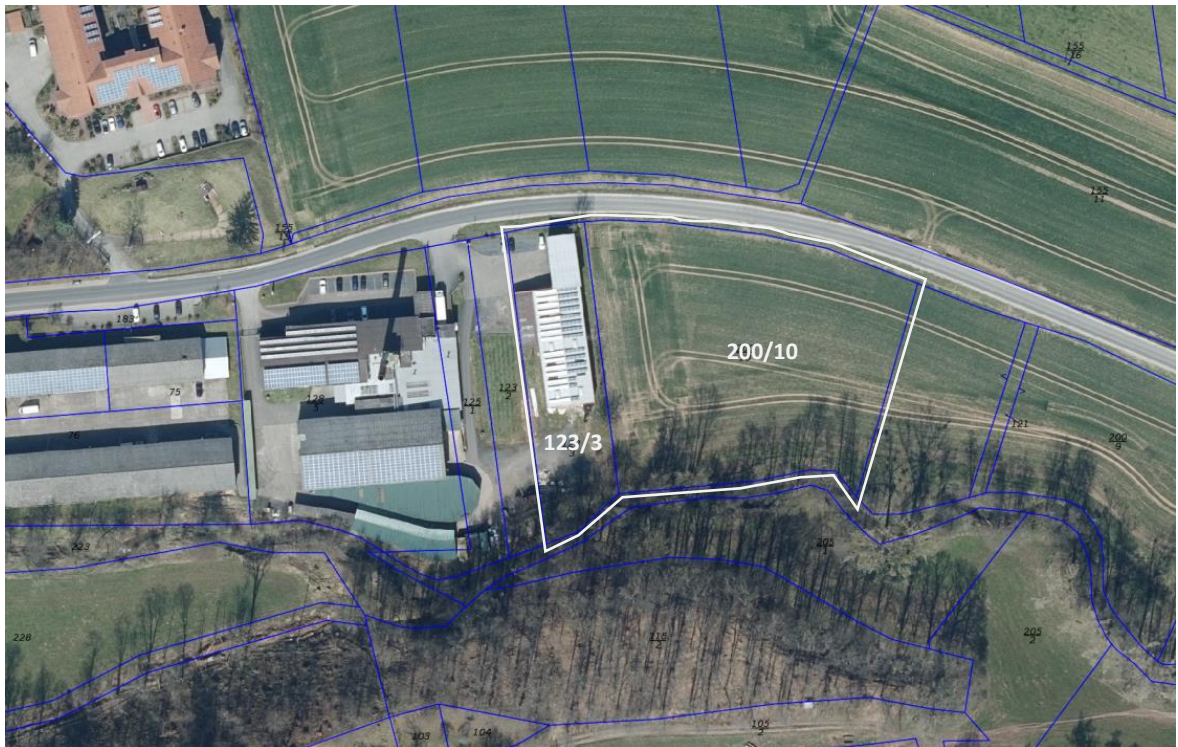
5. ANLAGEN

Anlage 1 – Übersichtskarte Maßstab 1:10 000

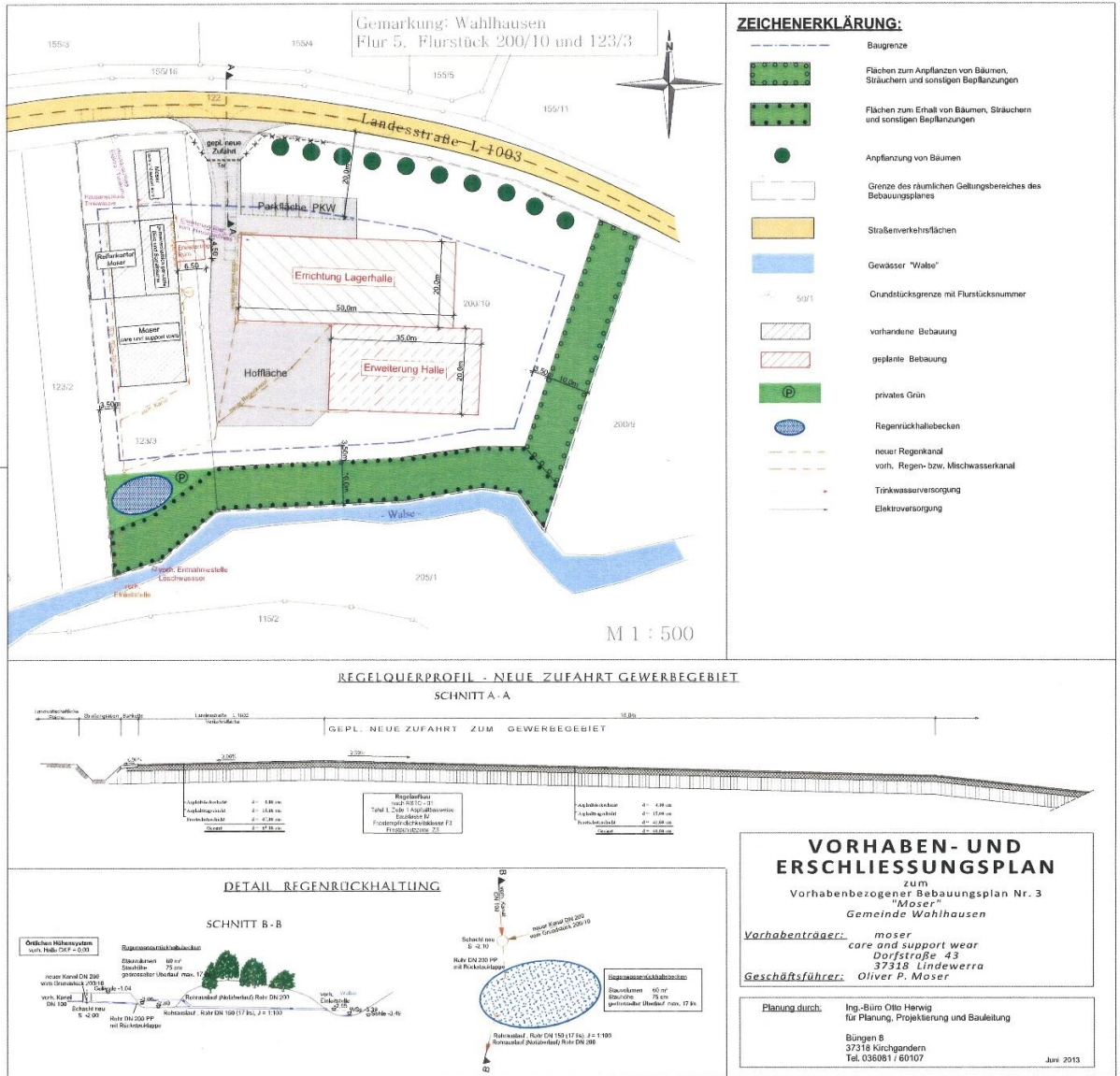


Lage des Geltungsbereiches

Anlage 2 – Übersichtskarte mit Flurstücken Maßstab 1:1000



Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan
 zum rechtsgültigen B-Plan vom Oktober 2015



**VORHABEN- UND
 ERSCHLIEßUNGSPLAN**
 zum
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
 "Moser"
 Gemeinde Wahlhausen

Vorhabenträger: moser
 care and support wear
 Dorfstraße 43
 37318 Lindewerra

Geschäftsführer: Oliver P. Moser

Planung durch: Ing.-Büro Otto Henning
 für Planung, Projektierung und Bauleitung
 Büdingen 8
 37318 Kirchgardern
 Tel. 038081 / 60107

Juni 2013