



Landgemeinde Stadt Bleicherode

Begründung

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen

Verfahrensstand:

Entwurf

zur formellen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Bleicherode März 2023

Präambel

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf März 2023

Stadt / Gemeinde: Landgemeinde Stadt Bleicherode
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode

Ansprechpartner: Landgemeinde Stadt Bleicherode
OT Wolframshausen, Backsüber 3
SG Bau und Umwelt
Herr Gülland
Tel.: 036334 / 58024
E-Mail: t.guelland@bleicherode.de

Planungsbüro: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
E-Mail: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode	3
2.	Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	3
3.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	6
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
8.3.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	8
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	10
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
9.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB.....	10
10.	Durchführung des Planverfahren nach § 13a BauGB	11
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	12
12.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	14
13.	Konzept zur Deckung des Bedarfes an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren.....	15
14.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	16
14.1.	Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)	16
14.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	16
14.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	17
14.4.	Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	18
14.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	18
14.6.	Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)	19
14.7.	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
15.	Erschließung.....	19
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	20
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	20
18.	Planverfasser.....	20

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Faunistische Kartierung Fledermäuse, Bauvorhaben in Wolframshausen, Landkreis Nordhausen, Thüringen, erstellt von Ronald Bellstedt, Brühl 2, 99867 Gotha (Stand: 12.02.2023)
- Anlage 2:** Geotechnischer Bericht – Neubau Pflegeheim „Exos 55“ in Wolframshausen, erstellt vom Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR (Stand: 17.01.2023)
- Anlage 3:** Prinzipdarstellung der Fassaden

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode

Lage der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im westlichen Teil des Landkreises Nordhausen (Nordthüringen) an den Bleicheröder Bergen, nördlich der Hainleite.

Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; südlich der Kernstadt von Bleicherode verläuft die überregionale Verkehrsstrasse der A 38 und die Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel.

Entstehungsgeschichte / Bildung der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Durch die Kommunalreform am 01.01.2019 gründete sich die Landgemeinde Stadt Bleicherode mit ihren Ortschaften:

Stadt Bleicherode, Elende, Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Mörbach, Nohra mit dem OT Kinderode, Obergebra, Wernrode, Wipperdorf, Wollersleben und Wolframshausen (ThürGVBl. Nr. 14 / 2018, S. 795 vom 28.12.2018).

Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra, Großlohra und Kleinfurra.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Hohenstein und Werther,
- im Osten: die Gemeinde Kleinfurra,
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf, Niedergebra, Großlohra und die Stadt Sonderhausen,
- im Westen: die Gemeinden Am Ohmberg, Buhla und Sollstedt.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im mittelzentralen Funktionsraum der Kreisstadt Nordhausen. Ihr selbst ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt.7.2. in der Begründung).

Flächengröße und Einwohner

In der Landgemeinde Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2021 insgesamt 10.129 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 108,17 km².

Die Ortschaft Wolframshausen

Wolframshausen ist – wie bereits ausgeführt – seit 01.01.2019 ein Ortsteil der Landgemeinde Stadt Bleicherode und liegt am südöstlichen Rand der Landgemeindegrenze, verkehrsgünstig an den Landesstraßen L1034 und L1036.

2. Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die exsos GmbH beabsichtigt in der Ortschaft Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode eine Seniorenwohngemeinschaft mit bis zu 55 Bewohner und Bewohnerinnen zu errichten.

Mit diesem Vorhaben soll auch gerade im ländlichen Raum die Möglichkeit geschaffen werden, dass hilfsbedürftige Menschen in einer überschaubar großen Gemeinschaft wohnen und betreut werden können. Es wird dabei insbesondere das Ziel verfolgt, dass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen trotz Hilfsbedürftigkeit in ihrem näheren Umfeld, in der Gemeinde und der Region wohnen bleiben kann.

Um dieses Vorhaben letztendlich umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, was im Ergebnis einer am 18.01.2023 durchgeführten Anlaufberatung im Landratsamt Nordhausen unter Teilnahme der Landgemeinde Stadt Bleicherode und des Vorhabenträgers festgestellt wurde.

3. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Bei verbindlichen Bauleitplänen ist regelmäßig zu beachten, ob es sich um Pläne handelt, die eine Gemeinde allein aus eigenen, städtebaulich begründeten Zielstellungen aufstellt, um in der Folge ein Angebot für spätere Bauherren zu schaffen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungspläne meist noch nicht bekannt sind.

Zu anderen haben Gemeinden aber auch Anträge von konkreten Bauherren (Vorhabenträgern) zu konkret beabsichtigten Bauvorhaben zu prüfen (hier insbesondere gemäß § 12 (2) BauGB), ob diese Vorhaben mit ihren städtebaulichen Zielen in Übereinstimmung stehen. Sollte im Ergebnis der gemeindlichen Prüfung letzteres bejaht werden können, können die Gemeinden über die Einleitung dieser Verfahren entscheiden.

Die exsos GmbH aus Ilmenau, hat gemäß § 12 (2) BauGB am 30.01.2023 an die Landgemeinde Stadt Bleicherode einen Antrag gestellt, in der Ortschaft Wolframshausen eine Seniorenwohngemeinschaft mit mindestens 48 Wohnplätzen zu errichten.

Ob der geplante Standort auf Grund seiner doch geringen Größe nun planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich oder aber dem sogenannten Außenbereich im Innenbereich zuzuordnen ist, kann für die weitere Entscheidung zunächst dahingestellt bleiben, da für die weitere Umsetzung auf jeden Fall ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt werden muss (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen unter Pkt. 9. der Begründung).

Der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode sieht im Ergebnis der pflichtgemäß durchgeführten Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode und begründet das wie folgt:

- mit der Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft in Wolframshausen für bis zu 55 Bewohner und Bewohnerinnen, gerade in diesem Teil des ländlichen Raums die Möglichkeit geschaffen, dass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen in ihrem näheren Umfeld, in der Gemeinde und der Region wohnen bleiben können,
- es handelt sich hier um einen Standort innerhalb der Ortslage von Wolframshausen,
- die Flächen des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen sich derzeit als Brachflächen u.a. mit Relikten ehemaliger baulicher Anlagen dar,
- Ziel ist es, diese Flächen für eine städtebaulich geordnete Nachnutzung zu revitalisieren, um den Bereich damit städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten
- die Entwicklung dieses Standortes begründet keine Neuinanspruchnahme, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- mit dieser Standortentwicklung wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung,
- keine Neuinanspruchnahme von unverbautem Landschaftsraum.

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten o.g. Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Landgemeinde Stadt Bleicherode den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode hat aus den dargelegten Gründen den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet.

4. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden auch als „**Plangebiet**“ bezeichnet.

Die exsos GmbH, Am Vogelherd 56 in 98693 Ilmenau, die gemäß § 12 (2) BauGB am 30.01.2023 an die Landgemeinde Stadt Bleicherode einen Antrag gestellt hat, in der Ortschaft Wolframshausen eine Seniorenwohngemeinschaft zu errichten, wird im Folgenden auch als „**Vorhabenträger**“ bezeichnet.

5. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von 6.240 m² und befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Wolframshausen. Es ist vollständig von der die Ortslage in diesem Bereich prägenden Wohnbebauung umschlossen. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L1036 (Schleifweg), über welche das Plangebiet erschlossen wird.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerischen Festsetzungen,
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung,
 - Teil 3 – textliche Festsetzungen,
 - Teil 4 – Hinweisen,
 - Teil 5 – Vorhaben – und Erschließungsplan,
 - Teil 6 – Verfahrensvermerken (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit den Anlagen:

Anlage 1: Faunistische Kartierung Fledermäuse, Bauvorhaben in Wolframshausen, Landkreis Nordhausen, Thüringen, erstellt von Ronald Bellstedt, Brühl 2, 99867 Gotha (Stand: 12.02.2023)

Anlage 2: Geotechnischer Bericht – Neubau Pflegeheim „Exos 55“ in Wolframshausen, erstellt vom Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR (Stand: 17.01.2023)

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000 verwendet.

Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BbergG)

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, mit Resten einer ursprünglich einmal vorhandenen baulichen Nutzung, die jedoch schon länger aufgegeben wurde. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode verfügt zudem über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Auch die ehemals selbständige Gemeinde Wolkramshausen besaß zum Zeitpunkt der Eingemeindung keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der nach § 204 (2) BauGB hätte weiter gelten können.

Aus diesem Grund müssen geplante Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) beurteilt werden.

Der Standort stellt sich, bedingt durch den Abstand der vorhandenen nächsten Wohngebäude im Süden und im Norden entlang der Straße „Schleifweg“ (ca. 75 m), einen Grenzfall im Hinblick auf die städtebauliche bzw. planungsrechtliche Beurteilung als „Baulücke“ dar. Im Ergebnis der bereits erwähnten Beratung im Landratsamt Nordhausen kann der in Rede stehende Bereich jedoch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil betrachtet werden. Die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft würde sich demnach auch nach der Art der baulichen Nutzung in die angrenzenden Bereiche der Ortslage einfügen.

Auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Bauweise ist aber die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Im konkreten Fall sieht die Landgemeinde Stadt Bleicherode die Anwendung des Instrumentes eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als möglich an.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 04.11.2015 (4 CN 9 /14) Kriterien vorgegeben, die bei der Inanspruchnahme des Planungsinstrumentes eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB beachtet werden müssen. Die „Innenentwicklung“ i. S. des § 13a BauGB endet danach grundsätzlich dort, wo auch der Siedlungsbereich einer Gemeinde tatsächlich endet (keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche).

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die auf den Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben.

Vor diesem Hintergrund erfüllt die Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode diese Vorgaben, da es sich hier um einen innerstädtischen Standort handelt, der im Übrigen vom eigentlichen Siedlungskörper des Ortsteiles Wolframshausen umgeben ist.

Es erfolgt keine Siedlungsentwicklung nach „außen“. Zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen für ein Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird auf den Inhalt des Abschnitts 9 in der nachfolgenden Begründung verwiesen.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 sind dann die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei den weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen (§ 30 BauGB).

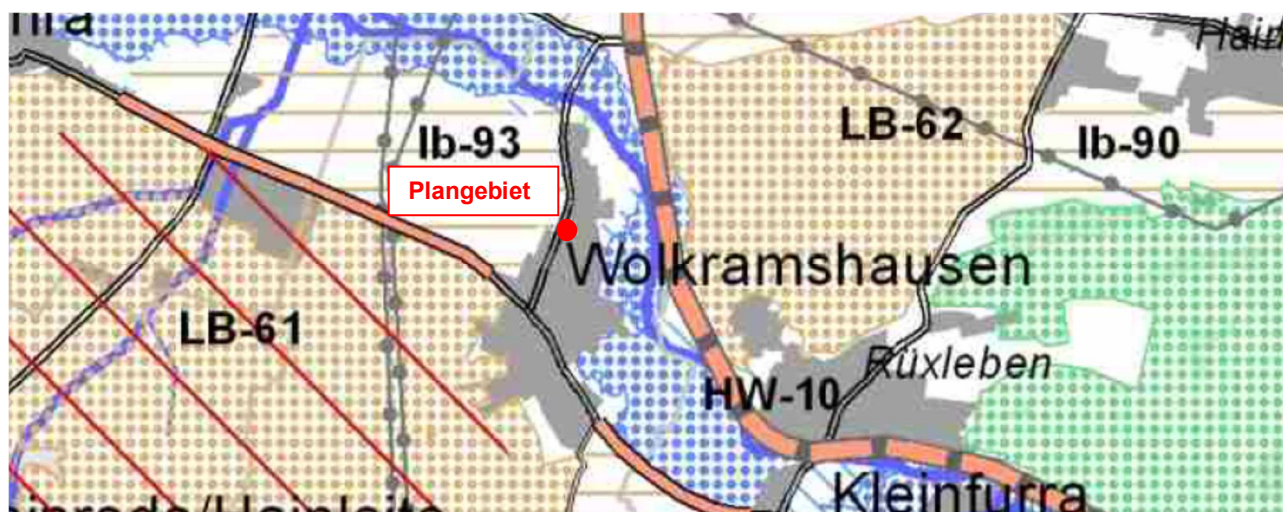


Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RPNT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Im Regionalplan Nordthüringen wird ihr die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Flächen ohne entgegenstehende raumordnerische Ziele oder Grundsätze.



Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplanes Nordthüringen (2012)

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt. Sie kommt somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nach.

8.3. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode besitzt noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem verbindliche Bauleitpläne gemäß § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind.

Die Flächen der ehemaligen Stadt Bleicherode (Stand: vor der Bildung der Landgemeinde zum 01.01.2019) umfassten damals neben den eigenen Gemarkungsflächen auch die der ehemals selbständigen Gemeinde Elende (Eingemeindung zum 01.07.1994) und die der ehemals eigenständigen Gemeinde Obergebra (Eingemeindung zum 01.12.2007).

Alle 3 Kommunen (Bleicherode, Elende und Obergebra) hatten zeitnah nach der Wende, anfangs der 90er Jahre jeweils mit der Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes begonnen:

- Bleicherode: Aufstellungsbeschluss am 13.08.1990
- Elende: Aufstellungsbeschluss am 18.07.1991
- Obergebra: Aufstellungsbeschluss am 24.01.1991

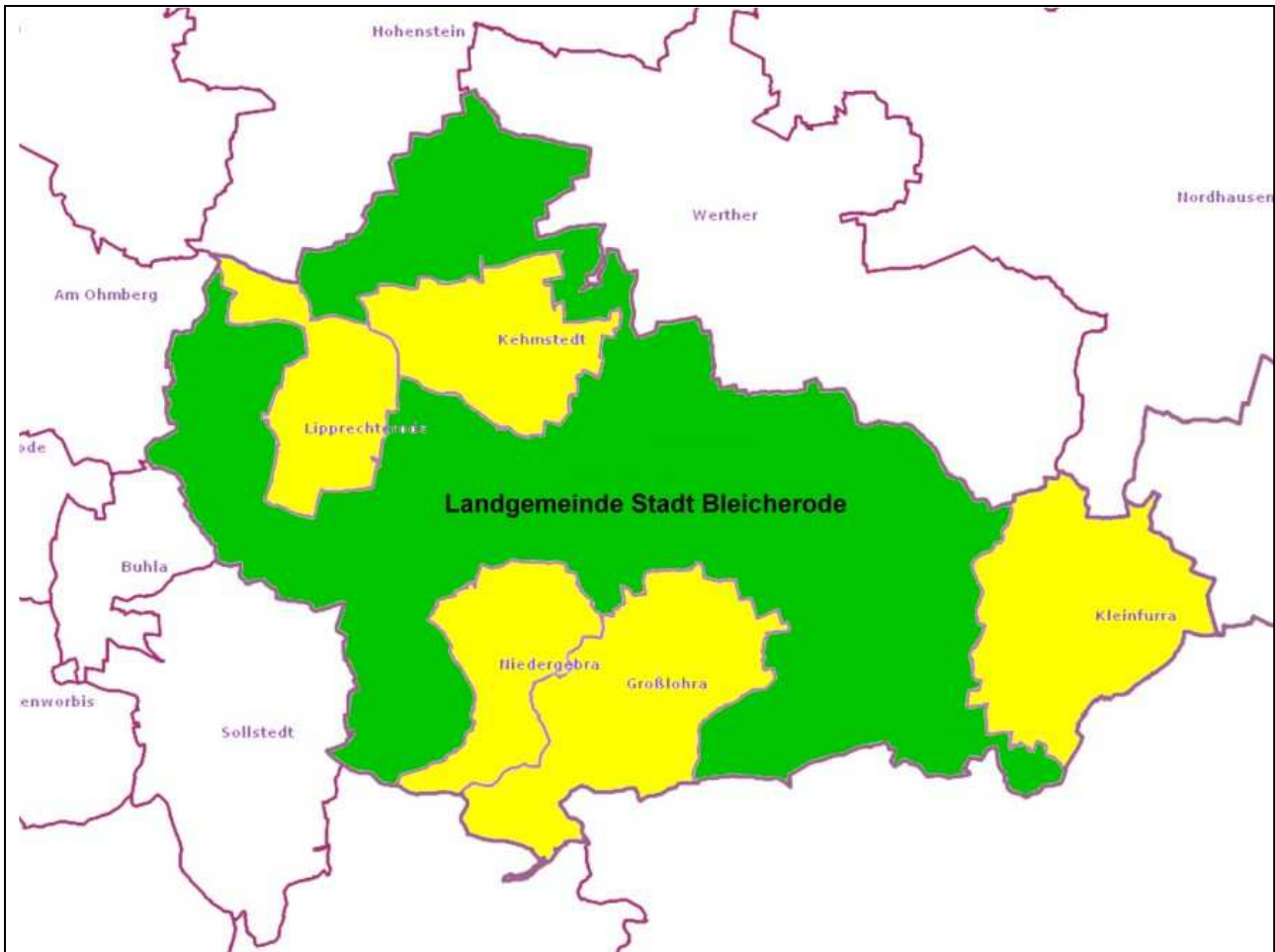
Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurden bis 1994 (Zeitpunkt der Eingemeindung von Elende) in allen drei (damals noch selbständigen) Gemeinden getrennt durchgeführt.

Die Gemeinde Obergebra hat ihr Flächennutzungsplanverfahren anschließend weiter bis zum Ende geführt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra wurde mit Bekanntmachung seiner Genehmigung im Januar 1997 wirksam.

Die Stadt Bleicherode hat nach der Eingemeindung von Elende (1994) das Flächennutzungsplanverfahren mit entsprechend erweiterten, räumlichen Geltungsbereich fortgeführt. Nach der letzten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB im Juli / August 1997 wurde das Planverfahren jedoch unterbrochen und nicht weitergeführt. Die Gründe dafür sind nach Auswertung der Aktenlage im Detail nicht mehr vollständig nachzuvollziehen. Es gab auf jeden Fall aus dem Inhalt zahlreicher Stellungnahmen weiteren, umfangreichen Analyse- und Handlungsbedarf, was einen längeren Zeitraum erfordert und letztendlich auch höhere Kosten verursacht hätte. In den Folgejahren konnte die Stadt Bleicherode diesen Kostenrahmen in ihren Haushalt nicht mehr einstellen.

Von den 2019 in die neu gegründete Landgemeinde hinzu gekommenen Gemeinden besaß nur Wipperdorf einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 1996), welcher als Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 (2) BauGB fort gilt.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode besitzt somit für das gesamte Stadtgebiet (grün dargestellte Flächen in der nachfolgenden Abbildung) noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuaufstellung bzw. Änderung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.



Die Landgemeinde Stadt Bleicherode ist sich dessen bewusst, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit begründet und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt und hat deshalb am 23.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Stadt Bleicherode gemäß § 1 (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB gefasst.

Das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR (Nordhausen) wurde mit der Erarbeitung der dazu erforderlichen Planunterlagen und die Begleitung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens beauftragt.

Seit 2020 ist für die gesamte Landgemeinde bereits ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Arbeit, dessen Ergebnisse im Anschluss in das Flächennutzungsplanverfahren einfließen sollen. Die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft erstellt das ISEK für die Landgemeinde Stadt Bleicherode.

Ungeachtet dessen gibt der Gesetzgeber den Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht.

„Die Frage der „Erforderlichkeit“ eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 (3) stellt sich, wenn ein Flächennutzungsplan noch fehlt, dahingehend, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die anstehenden baulichen Maßnahmen (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsanlage usw.) hier und jetzt einen Bebauungsplan erfordert, obwohl es an einem wirksamen planerischen Grundkonzept für das ganze Gemeindegebiet noch fehlt. Diese Frage ist dann zu bejahen, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige – verbindliche – Teilplanung gefährdet wird (vgl. OVG Weimar Ur. v. 22. 6. 2011 – 1 KO 238/10, → vor Rn. 1 für einen Bebauungsplan „Industriestraße“),“

Im konkreten Fall macht die Landgemeinde Stadt Bleicherode deshalb vom § 8 (4) BauGB Gebrauch und begründet das wie folgt:

- Die Landgemeinde Stadt Bleicherode verfolgt das städtebauliche Ziel, mit der planungsrechtlichen Ertüchtigung dieses Wohnstandortes es älteren, z.T. auch schon hilfsbedürftigen Menschen zu ermöglichen, in einer überschaubaren Gemeinschaft und einem geschützten Umfeld in der gewohnten, heimischen Umgebung weiter wohnen zu können.
- Durch die bauliche Nachnutzung und Nachverdichtung einer bereits erschlossenen und durch die angrenzende Bebauung städtebaulich geprägten Fläche, soll einer neuen baulichen Entwicklung in den Landschaftsraum hinein, entgegen gesteuert werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Ohne den Darstellungen im künftigen Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode vorzugreifen, ist davon auszugehen, dass der Standort für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken (angepasst an die umgebende Bebauung) zum gegebenen Zeitpunkt gemäß § 5 (2) BauGB auch dargestellt wird.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Landgemeinde Stadt Bleicherode nicht entgegensteht und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann. Nur bei der Durchführung des Planverfahrens als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB kann das beabsichtigte Investitionsvorhaben auch zeitnah realisiert werden.

8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode geht davon aus, dass deren Belange durch den Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolkramshausen nicht berührt werden.

9. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolkramshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da:

- an bereits vorhandene Erschließungsanlagen im Westen und Südosten des Plangebietes effizient angebunden werden kann,
- ein innerörtlich gelegener städtebaulicher Bereich, für bauliche Nutzungen städtebaulich verträglich reaktiviert und nachverdichtet werden kann,
- durch das Plangebiet keine erstmalige Inanspruchnahme einer, an den Siedlungskörper nach außen angrenzenden klassischen Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB) erfolgt,
- im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB mit **tatsächlich 4.100 m²** nicht überschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) **nicht** UVP – pflichtig ist und auch **keine** „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist; somit wird durch den in Rede stehenden Bebauungsplanes der Landgemeinde Stadt Bleicherode keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet,
- es **keine** Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt,
- es **keine** Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Landgemeinde Stadt Bleicherode die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.26 "Schleifweg" OT Wolframshausen ausreichend begründet. Die Landgemeinde hat daher den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aus den dargelegten Gründen wird:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB, *abgesehen und § 4c nicht angewendet*,
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen sowie
- *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

10. Durchführung des Planverfahren nach § 13a BauGB

Das Planverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode nach § 13a BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren, mit einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, aber ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Da die Landgemeinde Stadt Bleicherode über keinen wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Wolframshausen verfügt, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Verfahrens einer Genehmigung durch das Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist diese Genehmigung anschließend durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolkramshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier insbesondere älterer Altersgruppen); Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die Festsetzungen im Bebauungsplan</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>Ziel der Planung ist die Deckung des Bedarfs von Seniorenwohnraum auf bereits baulich geprägten Flächen im ländlichen Raum. Schonender Umgang mit Boden.</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<i>Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für eine Seniorenwohngemeinschaft in gewohnter ländlicher Umgebung</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	<i>Anpassung der getroffenen Festsetzungen an die umgebenden Bauungsstrukturen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere,	<i>gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	<i>keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	<i>temporär begrenzte Betroffenheit durch Bautätigkeit im Zuge der Umsetzung</i>

Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	<i>gemäß der aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>Durch Umsetzung des Vorhabens werden in der Landgemeinde Stadt Bleicherode neue Arbeitsplätze geschaffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkausbaus,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	<i>kann an bestehenden Netze angeschlossen werden.</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	<i>nicht betroffen</i>

Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	<i>durch Pflanzfestsetzungen im B-Plan berücksichtigt</i>

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Schutzgebiete nach Denkmal-, Naturschutz- und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Landgemeinde Stadt Bleicherode grundsätzlich nicht entgegen.

Da das Planverfahren keine nicht lösbaren boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht, kann die Landgemeinde Stadt Bleicherode gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

12. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Das Plangebiet ist derzeit eine innerörtliche Brachfläche mit leerstehenden baulichen Anlagen und Gehölzbestand. Durch die umgebende, direkt angrenzende Wohnbebauung (Schleifweg / Schulweg) und den damit verbundenen Grundstücksnutzungen ist dieser Bereich anthropogen nicht unerheblich vorgeprägt.

Fledermäuse:

Im Ergebnis der faunistischen Kartierung Fledermäuse (Anlage 1 zur Begründung), ist festzustellen, dass bei der gründlichen Untersuchung der Gebäudeteile sowie des Grundstückes keinerlei Hinweise auf eine Besiedlung mit Fledermäusen, wie Fledermaus-Kot oder Insektenreste unterhalb von Fressplätzen, gefunden werden konnten. Alle Gebäudeteile wurden abgegangen und Decken, Fußböden sowie Spalten und Löcher der drei Bauruinen mit einer starken Taschenlampe ausgeleuchtet. Fledermäuse und Kot-Spuren wurden hier nicht festgestellt.

Es konnten im kartierten Grundstück keinerlei Hinweise auf eine Besiedlung mit Fledermäusen gefunden werden.

Insekten:

Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“- Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

Weitere Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Dessen unbenommen gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

13. Konzept zur Deckung des Bedarfes an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren

Eine zentrale Grundlage für die Planung der Seniorenwohngemeinschaft in Wolkramshausen bildet die Analyse der demografischen Struktur der Bevölkerung und der für die Zukunft erwarteten Veränderungen. Der Trend des zunehmenden Anteils der älteren Bevölkerung wird auch für Thüringen weiter prognostiziert. Für die Altersgruppe über 65 Jahren wird eine Erhöhung des Anteils von 26,7% im Jahr 2020 auf 32,8% im Jahr 2040 erwartet. Im Landkreis Nordhausen liegt der Anteil sogar noch etwas höher.

Dabei fällt auf, dass der prozentuale Anteil für die Prognose bis 2040 höher liegt als der Landesdurchschnitt. Da sich die überwiegende Zunahme der Altersgruppe über 65 Jahre laut Prognose bis 2030 abspielt, sind kurzfristig entsprechende zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote für diese Altersgruppe erforderlich.

Bezogen auf die Landgemeinde Stadt Bleicherode wird dieser Trend ebenfalls bestätigt. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt. Der Landgemeinde Stadt Bleicherode kommt als Grundzentrum daher eine tragende Rolle zu, entsprechende Angebote zum altersgerechten Wohnen aufzubauen und damit die umliegenden ländlichen Bereiche mitzuversorgen.

	Einwohnerzahlen insgesamt			Über 65 Jährige			Über 65 Jährige - Prozentual		
	2020	Prognose 2030	Prognose 2040	2020	Prognose 2030	Prognose 2040	2020	Prognose 2030	Prognose 2040
Landkreis Nordhausen	82.780	75.510	69.320	22.640	25.070	24.300	27,3 %	33,2 %	35,1 %
Landkreis Kyffhäuser	73.410	65.550	58.980	21.040	23.530	22.380	28,7 %	35,9 %	37,9 %
Stadt Bleicherode	10.230	9.100	8.140	2.920	3.160	3.060	28,5 %	34,7 %	37,6 %

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

14. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

14.1. Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Landgemeinde Stadt Bleicherode dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 6.240 m² liegt im Nördlichen Bereich des Ortsteiles Wolframshausen und umfasst die Flurstücke Nr. 59/5 und 387/55 der Flur 2, Gemarkung Wolframshausen. Es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 207 m über NHN und stellt eine ebene Fläche dar.

Die Fläche stellt sich derzeit als eine innerörtliche Brachfläche (u.a. mit Resten ehemals genutzter baulicher Anlagen) und Gehölzbestand dar.

Das Plangebiet ist vollständig von der Wohnbebauung des Ortsteiles Wolframshausen umgeben.

Durch die, westlich des Plangebietes, verlaufende öffentliche Straße „Schleifweg“ (L1036) wird das Plangebiet verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde. Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemäßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechts-eindeutig möglich ist.

14.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Geplant ist die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der tatsächlichen baulichen Nutzung der angrenzenden Ortslage von Wolframshausen, so dass keine städtebaulichen Spannungen erzeugt werden.

Im § 1 (1) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen einer städtebaulich beabsichtigten hohen Wohnqualität im Plangebiet und auch der angrenzenden städtebaulichen Bereichen entgegenstehen würden.

In der Textlichen Festsetzung § 1 (2) werden weitere im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen definiert:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie
- Garagen, Stellplätze und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das dem Wohnen dient und insbesondere auch der geplanten Seniorenwohngemeinschaft mit den dazu erforderlichen Nebenanlagen, die der Betreuung und Pflege älterer Menschen dienen, vorbehalten ist.

Dazu heißt es im § 3 (4) BauNVO, dass zu den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Durch die getroffene Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sind somit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Seniorenwohngemeinschaft geschaffen.

Die konkret beabsichtigten Nutzungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger gemäß § 12 (3a) BauGB im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie einer festgesetzten Oberkante der Gebäude bestimmt. Die zulässige Grundfläche begrenzt den Teil des Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die, das Plangebiet umgebende, Bebauung kann ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Auf Grund der tatsächlich vorhandenen Bebauung ist hier von einer GRZ von 0,6 auszugehen.

Aufgrund der konkreten Vorhabenbeschreibung und -planung kann für das Plangebiet die zu bebauende Grundfläche von Gebäude und weiteren baulichen Anlagen konkret bestimmt werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung der Größe der Grundfläche absolut mit 4.100 m².

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientieren sich mit der o.g. Grundfläche an der umgebenden Bebauung und lösen somit keine städtebaulichen Spannungen aus.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topografisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in das Baugebiet, der Ortslage und den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (bis maximal II) und der Oberkante der Gebäude von 7,50 m.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Der Höhenbezugspunkt wurde in der Planzeichnung rechtseindeutig festgesetzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (PV-Anlagen, Lüfter, Fahrstuhl, etc.) bis maximal 1,5 m ist zulässig.

Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

14.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten ein gewisses Maß zur Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Balkonen, Erkern, Windfängen und überdachten Eingängen bis zu 1 m ist dabei zulässig.

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung aller Nutzungen der Seniorenwohngemeinschaft in nur einem Gebäude, um insbesondere für die Nutzer kurze Wege sicherzustellen. Um ein ausgewogenes Längen- und Höhenverhältnis der Gebäudekubatur sicherzustellen, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt und weiter differenziert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmt eine Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabstand, die eine maximale Längenentwicklung von Baukörpern bis 55 m zulässt.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

14.4. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L1036 (Schleifweg) verkehrstechnisch erschlossen.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch die entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

14.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen der Landgemeinde Stadt Bleicherode besteht gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (*Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung*).

Durch den Bescheid vom 14.02.2023 (Az.: 611/671105-03/23) erteilte die Landgemeinde Stadt Bleicherode dem Vorhabenträger die Genehmigung zur Fällung von neun Weiden, einer Kirsche und 2 Eschen unter Einhaltung der Baumschutzsatzung, auf dem Grundstück Schleifweg, Flurstück 59/5 und 387/59, Flur 2, Gemarkung Wolframshausen.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung ist eine Ersatzpflanzung von insgesamt 18 Laubbäumen vorzunehmen.

Um den o.g. Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbringen zu können sind folgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

§ 4 (1) *Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, mindestens 1 gebietseigener, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder regionaltypischer, standortgerechter Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.*

§ 4 (2) *In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 13 gebietseigene, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder regionaltypische, standortgerechte Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume gemäß Textlicher Festsetzung § 4 (1) können dabei angerechnet werden.*

Durch die Festsetzung § 4 (1) sind aufgrund der Größe der Grundstücksfläche insgesamt 21 Bäume innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Um eine gestalterische Qualität des Raumes zu erreichen, sollen gemäß § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen 13 der o.g. 21 Bäume innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gepflanzt werden.

Die getroffenen Festsetzungen erfolgten darüber hinaus aus gestalterischen Gründen, sowie mit dem Ziel eine angemessenen Durchgrünung im Plangebiet zu schaffen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

Die Baumschutzsatzung der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist dabei zu beachten.

14.6. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

Die unter § 5 (1) der Textlichen Festsetzungen zulässigen Dachformen wurden festgesetzt, um eine zeitgemäße Bebauung in moderner Formsprache zu ermöglichen. Durch die gewählten Dachformen fügt sich die Höhe des Baukörpers in die unmittelbare Umgebung ein.

Die Regelung zur Begrünung und gärtnerischen Nutzung von Grundstücksflächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, dient gestalterischen Aspekten der Freianlagengestaltung.

14.7. Nachrichtliche Übernahmen

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Schleifweg" OT Wolframshausen werden nach Kenntnisstand der Landgemeinde Stadt Bleicherode keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Erschließung

Das Plangebiet wird – wie bereits dargelegt – durch die Landesstraße L1036 (Schleifweg) verkehrstechnisch an das qualifizierte Straßennetz angeschlossen.

In einer Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ vom 08.02.2023 heißt es:

„Der AWZV Bode-Wipper verlegt im Rahmen einer Gemeinschaftsmaßnahme eine neue Kanalisation in der Ortslage Wolframshausen. Gebaut wird die Kanalisation in allen Bereichen im Trennsystem (Trennung zwischen Schmutz- und Regenwasser).“

Der Bau der Ortskanalisation erfolgt in 6 Bauabschnitten. Mit dem 1. Bauabschnitt wurde bereits begonnen, dieser soll Ende 2023 beendet werden. Zu diesem Bauabschnitt gehört auch der Ausbau des Schulweges, an welchen das Flurstück 59/5 angrenzt.

Der AWZV empfiehlt die Entwässerung der geplanten Gebäude in diese Richtung zu orientieren. Positiv ist dabei die Topographie (vorhandene Geländegefälle in Richtung Schulweg) sowie eine Anschlussmöglichkeit an die zentrale Kläranlage „Kleinfurra“ des AWZV Bode-Wipper.

Ein Anschluss in Richtung Schleifweg wäre denkbar, aber nicht zu empfehlen. Der Schleifweg wird zu einem deutlich späteren Zeitpunkt ausgebaut. In diesem Fall müssten Sie vorübergehend eine Vollbiologische Kleinkläranlage bauen, betreiben und später wieder zurückbauen.“

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll somit durch den Anschluss an die neu verlegte Kanalisation im Schulweg erfolgen.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Gemäß Geotechnischem Bericht (Anlage 2) ist der Standort aufgrund der ausreichenden Wasserdurchlässigkeit der Sande und Kiese für eine Versickerung geeignet

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der TEN Thüringer Energie Netze GmbH.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode sicher gestellt. Die konkrete Lösung der Löschwasserversorgung wird vor dem Satzungsbeschluss der Landgemeinde vorliegen.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten und Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO - davon überbaubare Grundfläche (GR): 4.100 m ² - davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 490 m ²	6.240 m ²	100 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	6.240 m²	100,0 %

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Bleicherode / Nordhausen, März 2023