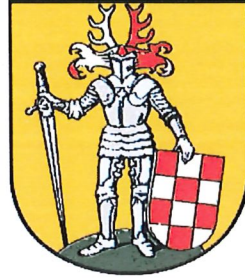




Stadt Bleicherode



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra)

Begründung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan Oktober 2018
gemäß § 10 BauGB

Präambel

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Verfahrensstand:

Begründung zum Rechtsplan
gemäß § 10 BauGB

Stadt Bleicherode Oktober 2018

Stadt / Gemeinde:	Stadt Bleicherode Hauptstraße 37 99752 Bleicherode
Ansprechpartner:	Bauamt der Stadt Bleicherode Herr Thomas Gülland Tel.: (036338) 35327 Fax: (036338) 35340 E-Mail: bauamt@bleicherode.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 E-Mail: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bleicherode	4
2.	Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Planaufstellung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	4
3.	Begriffsdefinitionen	5
4.	Räumlicher Geltungsbereich und sachlicher Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung	5
5.	Inhalt der Planunterlagen	6
6.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
7.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
7.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
7.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Bleicherode	7
7.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Stadt Bleicherode	9
7.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	9
8.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	9
9.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB	10
10.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen	10
11.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	11
12.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	11
13.	Planverfasser	11
14.	Gefasste Beschlüsse	11

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: derzeit rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) (ohne Maßstab)
- Anlage 2: Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ unter Berücksichtigung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra)
- Anlage 3: Lageplan zur Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Außen-Spielfeld (FS), nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts aus dem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bleicherode

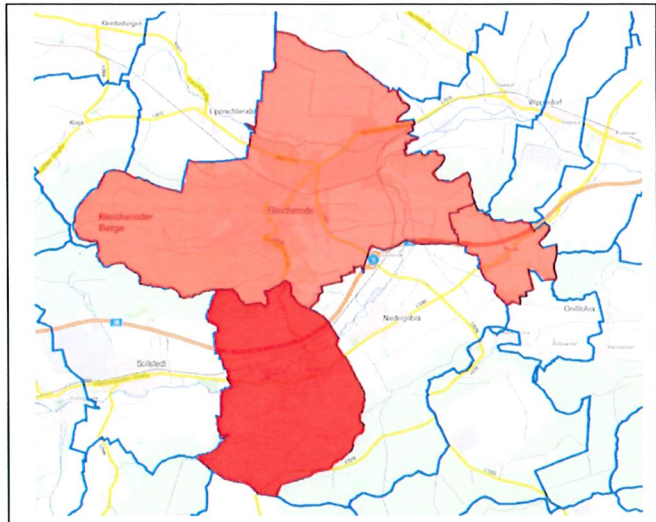
Lage der Gemeinde im Raum

Die 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.

Seit dem 01.12.2007 ist die ehemals eigenständige Gemeinde Obergebra ein Ortsteil der Stadt Bleicherode. Der Ortsteil liegt südlich der Kernstadt von Bleicherode, nördlich der Hainleite.

Das Gemeindegebiet der Stadt Bleicherode ist nebenstehend dargestellt, wobei die Gemarkungsflächen des Ortsteils Obergebra noch einmal farbig stärker hervorgehoben sind.



Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Kraja, Lipprechterode und Kehmstedt (für diese 3 Gemeinden leistet die Stadt Bleicherode auch die Funktion einer „erfüllenden Gemeinde“)
- im Osten: die Gemeinden Wipperfurth, Großlohra und Niedergebra (für die Letztere leistet die Stadt Bleicherode auch die Funktion einer „erfüllenden Gemeinde“)
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf
- im Westen: die Gemeinde Sollstedt und die Gemeinde Buhla (Landkreis Eichsfeld)

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die 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 Abschnitt 7.2. in der Begründung). Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Kehmstedt, Kleinbodungen, Kraja, Lipprechterode und Niedergebra.

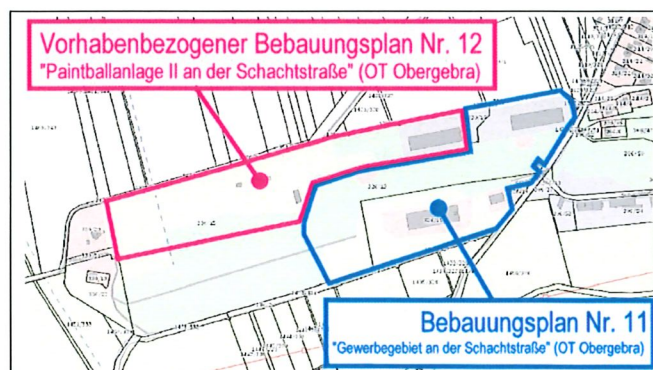
Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2015 insgesamt 6.173 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 2.832 ha.

2. Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Planaufstellung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Bereits im Jahr 2006 hat die damals noch selbständige Gemeinde Obergebra für die westlich der Schachtstraße direkt anliegenden Flächen einer ehemaligen Gewerbebrache begonnen, einen Bebauungsplan (Nr. 7) aufzustellen, welchen die Stadt Bleicherode nach der Eingemeindung als Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) bis zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit (September 2009) zu Ende geführt hat.

Auf Grund der erfolgreichen Standortentwicklung in den darauf folgenden Jahren wurde es erforderlich,



die nordwestlich dahinter liegenden Flächen ebenfalls durch einen verbindlichen Bauleitplan zu überplanen, um die weitere städtebauliche Entwicklung im festgesetzten räumlichen Geltungsbereich für die geplanten Investitionsvorhaben zur Erweiterung der vorhandenen Paintballanlage mit den erforderlichen Nutzungen und Funktionsflächen planungsrechtlich vorzubereiten, zu ordnen und zu sichern. Dazu wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgte eine Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra).

Im Ergebnis der vorliegenden Immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung ist es erforderlich, den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ des Bebauungsplanes Nr. 11 um 3 dB auf 48 dB (A)/m² zu reduzieren und darüber hinaus den flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Außen-Spielfeld (FS), nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts zu begrenzen.

Alle anderen (Zeichnerischen und Textlichen) Festsetzungen als auch die getroffenen Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) nicht berührt und gelten unverändert fort.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Bebauungsplanänderung (Reduzierung bzw. Begrenzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln) nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden (siehe dazu auch Pkt. 8. der Begründung).

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hat aus den dargelegten Gründen am 28.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) gefasst und damit das erforderliche Planverfahren im vereinfachten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13 BauGB eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) wird im Folgenden auch als „1. Bebauungsplanänderung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bleicherode als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

4. Räumlicher Geltungsbereich und sachlicher Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra).

Der sachliche Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung besteht

- in der Reduzierung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ um 3 dB auf 48 dB (A)/m² und
- in der Begrenzung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Außen-Spielfeld innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Spielen (FS)“, nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts.

Die Reduzierung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ um 3 dB auf 48 dB (A)/m² erfolgt im Zeichnerischen Teil (Teil 1) sowie in der Änderung des

entsprechenden Tabellenwertes in der Textlichen Festsetzung § 4 (1) im Teil 3 auf der Planzeichnung und wurde jeweils farbig (blau) hervorgehoben.

Die Begrenzung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Außen-Spielfeld innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Spielen (FS)“, nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Lageplan siehe Anlage 3 der Begründung).

Alle anderen (Zeichnerischen und Textlichen) Festsetzungen als auch die getroffenen Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) nicht berührt und gelten unverändert fort.

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst auf dem Planentwurf zum Satzungsbeschluss)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Grundlage der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Schwarz-Weiß-Fassung. Das damalige amtliche Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000 stimmt mit dem heutigen (Stand: 2017) überein.

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.

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
- Raumordnungsgesetz (ROG)	- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)	- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Baugesetzbuch (BauGB)	- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)	- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Thüringer Straßengesetz
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVP)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
- Bundesberggesetz (BBergG)	

Planungsvorgaben der Raumordnung:

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- rechtswirksamer Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- der gemäß § 204 (2) BauGB fortgeltende wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Obergebra
- der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra)

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Da der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) rechtsverbindlich ist, sind derzeit alle Vorhaben im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB (Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes) zu beurteilen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) sollen lediglich

- der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ um 3 dB auf 48 dB (A)/m² reduziert und
- der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für das Außen-Spielfeld innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Spielen (FS)“, nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts begrenzt werden.

Die 1. Änderung ist erforderlich, damit die Ergebnisse der erarbeiteten Schalltechnischen Berechnung 14 1985-I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) vollumfänglich planungsrechtlich gesichert werden können.

Diese Änderungen sind dann bei künftigen Vorhaben verbindlich anzuwenden. Alle anderen inhaltlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) gelten uneingeschränkt fort.

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

Im damaligen Planverfahren (2007-2009) zur Aufstellung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) wurde der Inhalt der Planung an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) und damit auch raumrelevante Belange nicht berührt.

Auf Grund des konkreten Inhalts und der damit verbundenen städtebaulichen Zielausrichtung der 1. Bebauungsplanänderung (Reduzierung bzw. Begrenzung von flächenbezogenen Schalleistungspiegeln), kann die Stadt Bleicherode davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt (keine Raumrelevanz der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung).

7.3. Flächennutzungsplan der Stadt Bleicherode

Die Flächen der Stadt Bleicherode umfassen heute (2017) 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 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 (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 bis heute nicht weiter geführt. 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 erforderte und letztendlich auch höhere Kosten verursacht hätte. In den Folgejahren konnte die Stadt Bleicherode diesen Kostenrahmen in ihren Haushalt nicht mehr einstellen.

Die Stadt Bleicherode besitzt somit bis heute für das gesamte Stadtgebiet noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuaufstellung bzw. *Änderung von verbindlichen Bauleitplänen* gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.

Mit der Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinde Obergebra wurde jedoch deren wirksamer Flächennutzungsplan mit übernommen, der gemäß § 204 (2) BauGB bis auf weiteres fortgelten soll.

Die 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.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist ein sehr komplexes Planverfahren, welches nicht vom Personalbestand der Stadt Bleicherode allein erarbeitet und begleitet werden kann. Deshalb war die Stadt Bleicherode in den vergangenen Jahren bemüht, dieses Planverfahren von externen Fachplanern begleiten zu lassen, letztendlich jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt nicht eingestellt werden konnten.

Darüber hinaus würde der Zeitraum zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfahrungsgemäß einen Zeitraum von vielen Monaten oder auch Jahren umfassen. Im Hinblick auf die in Thüringen anstehende Gemeindegebietsreform, ist der noch verbleibende Zeitraum der Selbständigkeit der Stadt Bleicherode in ihren jetzigen Grenzen überschaubar und der erfolgreiche Abschluss eines Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens nicht mehr möglich.

Ungeachtet dessen prüft die Stadt Bleicherode, im nächsten Jahr mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet neu zu beginnen, da auf den letzten Planungsstand von 1997 nicht mehr verlässlich aufgebaut werden kann. So kann auf jeden Fall die Analyse des Bestandes bzw. der Ausgangslage schrittweise erfolgen, um für einen in der Folge zu erarbeitenden Vorentwurf aktuelle, belastbare Daten zu bekommen.

Bezüglich der 1. Bebauungsplanänderung ist festzustellen, dass sie im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und somit planungsrechtlich zulässig ist.

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

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

7.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Stadt Bleicherode davon ausgehen, dass deren Belange durch den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) nicht berührt werden.

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

Im Ergebnis der vorliegenden Immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra), ist es erforderlich, den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ des Bebauungsplanes Nr. 11 um 3 dB auf 48 dB (A)/m² zu reduzieren und den flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Außen-Spielfeld (FS), nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts zu begrenzen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) müssen somit lediglich

- der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ um 3 dB auf 48 dB (A)/m² reduziert und
- der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für das Außen-Spielfeld innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Spielen (FS)“, nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts begrenzt werden.

Durch die Reduzierung und Begrenzung der o.a. flächenbezogenen Schalleistungspegel werden mögliche Auswirkungen auf angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen minimiert.

Alle anderen inhaltlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) als auch Vereinbarungen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gelten uneingeschränkt fort.

Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung kommt die Stadt Bleicherode zum Ergebnis, dass die in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) die planungsrechtlichen Vorgaben des § 13 (1) BauGB erfüllt, weil:

- die Grundzüge der städtebaulichen Zielausrichtung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 nicht berührt werden,
- durch die in Rede stehende 1. Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Das Ergebnis der Prüfung ist auch ein Indikator dafür, dass durch die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Bleicherode die Zulässigkeit der Wahl des vereinfachten Planverfahrens nach § 13 BauGB bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) ausreichend begründet.

Deshalb wurde im konkreten Fall gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB, abgesehen und § 4c nicht angewendet.

9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Schutzgebiete des Naturschutz-, und des Wasserrechts werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Da durch die 1. Bebauungsplanänderung keine nicht lösbaren boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Bleicherode zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

10. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen

Der sachliche Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) besteht – wie bereits zuvor schon hingewiesen

- in der Reduzierung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ um 3 dB auf 48 dB (A)/m² und
- in der Begrenzung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Außen-Spielfeld innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Spielen (FS)“, nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts.

Die Reduzierung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ um 3 dB auf 48 dB (A)/m² erfolgt im Zeichnerischen Teil (Teil 1) sowie in der Änderung des entsprechenden Tabellenwertes in der Textlichen Festsetzung § 4 (1) im Teil 3 auf der Planzeichnung und wurde jeweils farbig (blau) hervorgehoben.

Die Begrenzung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Außen-Spielfeld innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Spielen (FS)“, nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Lageplan siehe Anlage 3 der Begründung).

Diese Änderungen sind erforderlich, um im Ergebnis der vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ die Überschreitung der maximal zulässigen Immissionen zu den angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen auszuschließen.

Alle anderen (Zeichnerischen und Textlichen) Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) nicht berührt und gelten unverändert fort.

Hinweis zum externen Ergänzungsgebiet i.V. m. dem Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16:

Vom BVerwG wird in dem Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16 darauf hingewiesen, dass eine auf Grundlage von § 1 (4) BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten (im Gebiet selbst) erfordert, sondern darüber hinaus, dass es dabei mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung in der Gemeinde geben muss.

Der Ursprungsplan Nr. 11 und der vorgelegte Entwurf enthält die Festsetzung von Emissionskontingenten. Dieses stellt eine Gliederungsfestsetzung nach § 1 (4) BauNVO (nicht: § 9 (1) Nr. 24 BauGB) dar.

Soweit dabei im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf eine „externe Gliederung“ mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet im Verhältnis zueinander verwiesen wird, fordert das BVerwG, dass es sich bei dem externen „Ergänzungsgebiet“ ohne Lärmemissionsbeschränkung um ein festgesetztes (und kein faktisches) Gewerbegebiet handelt, in dem Gewerbebetriebe ohne Einschränkung hinsichtlich der Lärmemissionen zulässig sein sollen.

Im Gemarkungsgebiet der ehemaligen Gemeinde Obergebra (heute Ortsteil der Stadt Bleicherode) existiert bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet 06 „Unterm Lohraer Weg“, in welchem ein immissionsschutzrechtlich uneingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt ist.

11. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) erfolgte keine größere Inanspruchnahme von Grund und Boden; die bislang zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden reduziert und begrenzt, sodass keine höhere Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung entsteht.

12. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Bleicherode sind im Rahmen der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

13. Planverfasser

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

Nordhausen, Oktober 2018

14. Gefasste Beschlüsse

Vorliegende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra) wurde vom Stadtrat der Stadt Bleicherode zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am ... **2.2. NOV. 2018** ... gebilligt.

Bleicherode, den ... **27. DEZ. 2018**



(Rostek)
Bürgermeister