

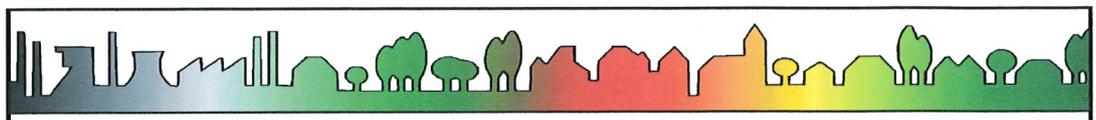


Begründung mit Umweltbericht

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolkramshausen

Verfahrensstand: August 2007





Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB
der 1. Änderung
des Bebauungsplanes
Wernrode "Wettau"
der Gemeinde Wolkramshausen

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....	3
1. Vorbemerkungen und Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	3
2. Auftrag und Ausarbeitung	3
3. Räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB.....	3
4. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	4
5. Inhalt der Planunterlagen	4
6. Planverfahren	4
7. Angaben zur Gemeinde Wolkramshausen, OT Wernrode	5
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	5
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	5
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	5
8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolkramshausen	6
8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Wolkramshausen	6
8.5. Planungen benachbarter Gemeinden.....	6
8.6. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 11 BauGB zu berücksichtigenden Belange	6
8.6.1. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 (6) Nr.5 BauGB)	6
8.6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege (§ 1 (6) Nr.7 BauGB)	6
8.6.3. Belange des Immissionsschutzrechtes	7
8.6.4. Belange des Abfallrechts und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	7
9. Erschließung	7
9.1. Verkehrliche Erschließung	7
9.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	8
9.3. Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung	8
9.4. Gas- und Elektroenergieversorgung	8
10. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	8
11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung	8
12. Kosten und Finanzierung.....	8



Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	9
13. Einleitung	9
14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	9
14.1. Angaben zum Standort, Lage im Gemeindegebiet	10
14.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit der Änderung des Bauleitplans	10
14.3. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	10
14.4. Inhalt des Bauleitplans – Beschreibung der Änderung der Satzung	11
14.4.1. Allgemeines.....	11
14.4.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	11
14.4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	11
14.4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	12
14.4.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)	12
14.4.6. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)	12
14.4.7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)	12
14.4.8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)	12
14.5. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	13
14.6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	13
14.7. Informelle Darstellungen	13
15. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind	13
15.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	13
15.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange berücksichtigt wurden	14
16. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes	14
16.1. Allgemeine Beschreibung u. Herleitung der Bewertungskriterien für die zu untersuchenden Schutzgüter	14
16.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet.....	19
16.3. Wechselwirkungen zwischen den untersuchten Schutzgütern.....	20
16.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes	20
16.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung..	21
16.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
16.7. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung	21
16.8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren	21
16.9. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	21
17. Planverfasser	22
18. Gefasste Beschlüsse	22

Anlagenverzeichnis

- Luftbildauszug
- Kopie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Vorbemerkungen und Planungserfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen wurde im Jahre 1993 aufgestellt und trat durch Bekanntmachung der Genehmigung am 03.01.1994 in Kraft. Zum heutigen Zeitpunkt ist das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf 4 Bauparzellen mit Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern sowie Nebengebäuden bebaut.

Die Mehrzahl der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind aus heutiger Sicht nicht rechtseindeutig und/oder entsprechen nicht mehr dem aktuellen allgemeinen Rechtsstand.

Die Gemeinde Wolframshausen hat deshalb nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Erforderlichkeit des bauplanungsrechtlichen Eingreifens beurteilt:

- der Inhalt von Satzungen muss rechtseindeutig sein, um den Willen der planenden Gemeinde eindeutig und nachvollziehbar umsetzen zu können (das ist im gegebenen Fall nicht mehr sichergestellt)
- zahlreiche der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind aus heutiger Sicht nicht rechtseindeutig und/oder entsprechen nicht mehr dem aktuellen Rechtsstand
- um die Rechtseindeutigkeit zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes zu sichern, sind die fehlerhaften Bebauungsplaninhalte zu ändern oder aufzuheben
- da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, würde sich für den Fall der Aufhebung des gesamten Bebauungsplanes die Genehmigungsfähigkeit von weiteren Einzelvorhaben nur nach § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage*) beurteilen; die Erschließung für das Baugebiet ist bedarfsgerecht gesichert

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolframshausen hat zunächst am 27.10.2006 aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss gefasst, um im gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren die Aufhebung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolframshausen nach pflichtgemäßem Ermessen und Abwägung am 07.03.2007 den Beschluss gefasst, den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht mehr ersatzlos aufzuheben, sondern ihn zu ändern (als sogenannter einfacher Bebauungsplan durch die alleinige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie der Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen – alle anderen textlichen und grafischen Festsetzungen sind nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes)

2. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Am Grenzrasen 1, 99734 Nordhausen beauftragt.

3. Räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3,15 ha liegt im Südosten des Ortsteiles Wernrode, welcher sich im Süden der Gemeinde Wolframshausen befindet und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“.

4. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Landesentwicklungsplan des Landes Thüringen (LEP)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThAbfAG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP NT)
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolkramshausen

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der Satzung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" der Gemeinde Wolkramshausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Verfahrensvermerke
- der Begründung gem. § 9(8) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2(4) und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB
- den Anlagen zur Begründung mit:
 - Luftbildauszug
 - Kopie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolkramshausen

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1 : 2000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

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

6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Änderung eines Bauleitplans hat gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu erfolgen.

Da die Gemeinde Wolkramshausen zum heutigen Zeitpunkt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf die Änderung des Bebauungsplanes nach dem am 20. Juli 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) novelliertem BauGB am Ende des Verfahrens auch weiterhin der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes anschließend durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

7. Angaben zur Gemeinde Wolkramshausen, OT Wernrode

Lage im Raum

Das Gemeindegebiet Wolkramshausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im südlichen Teil des Landkreises Nordhausen, am Rande der Hainleite. Der Siedlungskörper des Ortsteiles Wernrode, welcher südlich der Ortslage Wolkramshausen liegt, besitzt den Charakter eines Haufendorfes, und ist nach Norden hin überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich von Wernrode erstreckt sich das große zusammenhängende Waldgebiet der Hainleite.

Wolkramshausen ist verkehrsgünstig, ca. 5 km von der Autobahnanbindung Werther an die A 38 Halle – Göttingen gelegen sowie an das klassifizierte Landes- und Bundesstrassennetz angebunden. In Wolkramshausen befindet sich ein Bahnhof der Deutschen Bahn AG der Strecke Erfurt – Nordhausen sowie Halle – Kassel.

Einwohner

In der Gemeinde Wolkramshausen leben derzeit insgesamt ca. 1.120 Einwohner (im OT Wernrode ca. 295 Einwohner). Die Flächenausdehnung der Gemeinde Wolkramshausen beträgt ca. 1.084 ha. Damit hat die Gemeinde Wolkramshausen mit ca. 1,1 EW / ha eine in der Region vergleichsweise hohe Einwohnerdichte.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Im Zuge der Gebietsreform im Freistaat Thüringen entstand die Verwaltungsgemeinschaft "Hainleite" mit Sitz in Wolkramshausen, in welcher die Gemeinde Wolkramshausen Mitglied ist.

Der Gemeinde Wolkramshausen wurde im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP – NT) die zentralörtlichen Funktion eines Kleinzentrums für den Verflechtungsbereich mit den Gemeinden Großlohra, Hainrode, Kleinfurra, Nohra und Wipperdorf zugeordnet.

„Kleinzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie die Grundversorgung für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches gewährleisten und darüber hinaus in einem ihrer Lage entsprechenden Maße als sozioökonomischer Schwerpunkt gelten können.“ RROP – NT, Pkt. 3.1.4

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Durch den, für das Plangebiet geltenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolkramshausen ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet derzeit planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilen.

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

Der regionale Raumordnungsplan Nordthüringen ist als verbindlich erklärt worden. Die für die Bauleitplanung der Gemeinde Wolkramshausen relevanten Aussagen sind dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen wie folgt zu entnehmen:

Der Gemeinde Wolkramshausen wurde im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP – NT) die zentralörtlichen Funktion eines Kleinzentrums für den Verflechtungsbereich mit den Gemeinden Großlohra, Hainrode, Kleinfurra, Nohra und Wipperdorf zugeordnet.

Da die Gemeinde Wolframshausen diese zentralörtliche Funktion besitzt, sind im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung folgende raumordnerische Erfordernisse zu berücksichtigen:

„Kleinzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie die Grundversorgung für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches gewährleisten und darüber hinaus in einem ihrer Lage entsprechenden Maße als sozioökonomischer Schwerpunkt gelten können.“ RROP – NT, Pkt. 3.1.4

Die Gemeinde Wolframshausen besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der in Rede stehende Bebauungsplan „Wettau“ orientierte sich, im Zuge seines Satzungsverfahrens, am kommunalen Eigenbedarf bzw. am Bedarf an Wohnbauflächen des Verflechtungsbereiches. Zum heutigen Zeitpunkt ist das Plangebiet fast vollständig mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebenanlagen bebaut; ein weiterer erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen ist nicht erkennbar. Aus diesem Grund steht die Änderung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Die Gemeinde geht davon aus, dass sie im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt.

8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolframshausen

Die Gemeinde Wolframshausen besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Wolframshausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.
Weitere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert.

8.6. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 11 BauGB zu berücksichtigenden Belange

8.6.1. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 (6) Nr.5 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

8.6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr.7 BauGB)

Die Gemeinde Wolframshausen geht davon aus, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan Wernrode „Wettau“ festgeschriebenen Festsetzungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Zuge der Realisierung der einzelnen Bau- und Erschließungsmaßnahmen in ausreichendem Maße umgesetzt wurden, da der Gemeinde offene Forderungen seitens der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Nordhausen aus Auflagen im Zusammenhang mit den erteilten Baugenehmigungen der realisierten Vorhaben nicht bekannt sind. Zusätzlich zu den Forderungen und Festlegungen der Bebauungsplansatzung wurden 13 Laubbäume im öffentlichen Straßenraum gepflanzt.

Nach der Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ besteht nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt des Landratsamtes Nordhausen die Möglichkeit einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung für künftig zu realisierende Bauvorhaben:

- bezüglich der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung (auf der Grundlage der katasterlichen Vermessung) nach § 30 BauGB (gem. Festsetzung im geänderten Bebauungsplan weiterhin als WR – Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO) und den aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in die Änderung übernommenen grünordnerischen Festsetzungen,
- im übrigen hier insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB (durch die Pflicht des sich „Einfügens“ in die vorhandene, umgebende Struktur der im Zusammenhang bebauten Ortslage).

Durch die Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird über das bereits jetzt insgesamt planungsrechtlich zulässige Maß kein darüber hinaus gehendes Baurecht für Bauvorhaben gemäß § 29 BauGB geschaffen. Das gilt insbesondere für die südliche Baugebietsabgrenzung zur öffentlichen Grünfläche, welche im Bereich des ehemaligen „Baufeldes B“ auf die tatsächlichen katasterlichen Vermessungsgrenzen zurückgenommen wurde und mit gleicher Flächengröße im Bereich des ehemaligen „Baufeldes C“ bis auf die tatsächliche katasterliche Vermessungsgrenze erweitert wurde.

Da die überwiegende Mehrheit der auf der Grundlage der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (hier: insbesondere das Maß der baulichen Nutzung) bereits realisierten Bauvorhaben die im Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Werte nicht erreichen bzw. ausnutzen, aber nun den planungsrechtlich zulässigen Maßstab für das „sich Einfügen“ bilden, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes der Grad des Eingriffstatbestandes nicht erhöht, sondern mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit unterschritten. Die Erarbeitung einer Eingriffs – Ausgleichbilanzierung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Schutzgebiete nach Wasserrecht (Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete) sowie nach Naturschutzrecht (§ 12 bis 17 ThürNatG) bzw. besonders geschützte Biotope gemäß § 18 ThürNatG werden durch die Planung nicht berührt.

Weitere sonstige Nutzungsregelungen bestehen für das Plangebiet nicht.

8.6.3. Belange des Immissionsschutzrechtes

Seitens der Gemeinde Wolframshausen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentiale verschärft. Der Bestandsschutz des Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO bleibt durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der Satzung weiterhin gesichert.

8.6.4. Belange des Abfallrechts und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Wettau“ und die Straße „Am Waldrand“ erschlossen. Die Erschließungsanlagen für eine innere Erschließung des Gebietes sind realisiert. Hierbei handelt es sich um zwei Stichstraßen, die der Straße „Am Waldrand“ zugeordnet werden. Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes befinden sich in kommunalem Eigentum (Baulasträger ist die Gemeinde Wolframshausen).

Der ruhende Verkehr ist im wesentlichen auf den privaten Grundstücken untergebracht. Im Rahmen dieser verkehrlichen Erschließung ist gleichzeitig die Erschließung der bisher noch unbebauten, aber planungsrechtlich nach § 34 BauGB weiterhin bebaubaren Grundstücke gesichert.

9.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit zentral für das Plangebiet in Verantwortung des Abwasserzweckverbandes „Bode / Wipper“ in Bleicherode.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden überwiegend dezentral auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Kanal abgeleitet.

Es ist grundsätzlich festzustellen, dass die, durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich gewordenen Erschließungsanlagen für die Größenordnung des Plangebietes bemessen und realisiert wurden sowie vollständig in Betrieb sind.

Im Rahmen dieser abwassertechnischen Erschließung ist gleichzeitig die Erschließung der bisher noch unbebauten, jedoch planungsrechtlich nach § 34 BauGB weiterhin zulässigen Baugrundstücke gesichert.

9.3. Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

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

Im Rahmen dieser Erschließung ist gleichzeitig die Erschließung der bisher noch unbebauten, jedoch planungsrechtlich nach § 34 BauGB weiterhin zulässigen Baugrundstücke gesichert.

9.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

Im Rahmen dieser Erschließung ist gleichzeitig die Erschließung der bisher noch unbebauten, jedoch planungsrechtlich nach § 34 BauGB weiterhin zulässigen Baugrundstücke gesichert.

10. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Wolkramshausen sind im Rahmen der Änderung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

11. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Änderung des Bauleitplans ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

12. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung des Planverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Gemeinde Wolkramshausen. Weitere Planungs- und Erschließungskosten sind derzeit nicht absehbar.

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

13. Einleitung

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es erforderlich, eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet.

Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen nur dann ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung; Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.

14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Gliederung, Aufbau und Inhalt der nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts erfolgten auf der Grundlage der Anlage (zu § 2 (4) und § 2 a BauGB) Satz 1 Nr. 1 bis 3.



14.1. Angaben zum Standort, Lage im Gemeindegebiet

Der Übersichtsplan vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des zu ändernden Bebauungsplanes im Gemeindegebiet der Gemeinde Wolframshausen, hier im Ortsteil Wernrode. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3,15 ha liegt in einer Höhenlage von etwa 265 bis 285 m über NN, am südöstlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wernrode, im Süden der Gemeinde Wolframshausen. Das Gelände selbst steigt leicht in südlicher Richtung an.

14.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit der Änderung des Bauleitplans

Seitens der Gemeinde Wolframshausen ist beabsichtigt aus folgenden Gründen den Bebauungsplan Wernrode "Wettau" einem Änderungsverfahren zu unterziehen:

- Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde seitens des zuständigen Bauordnungsamtes mehrfach und zunehmend festgestellt, dass eine Vielzahl der Festsetzungen im Sinne ihrer Umsetzbarkeit keine Rechtseindeutigkeit aufweisen. Gemäß § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) BauGB hat die Gemeinde Wolframshausen somit im vorliegenden Fall die Pflicht, städtebaulich zu handeln.
- Nach pflichtgemäßer Prüfung ergeben sich für die Gemeinde 2 Möglichkeiten: 1. die Änderung oder 2. die Aufhebung des in Rede stehenden, nicht mehr der Rechtsnorm entsprechenden Bebauungsplanes.
- Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit der einzusetzenden Mittel und Anwendung der erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hat sich die Gemeinde Wolframshausen im konkreten Fall für die Änderung des Bebauungsplanes zum einfachen Bebauungsplan entschieden - es werden lediglich die tatsächlich vorhandene Art der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Maßnahmen (aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen) festgesetzt - und begründet das wie folgt:
 - Die Erschließung für das Baugebiet ist bedarfsgerecht gesichert. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut.
 - Durch die realisierten Bauvorhaben im Gebiet hat sich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der städtebauliche Bereich im Plangebiet derart entwickelt, dass sich die Genehmigungsfähigkeit von Einzelvorhaben in den 4 noch verbleibenden, vorhandenen Baulücken nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und die grünordnerischen Festsetzungen nach § 30 BauGB - im übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) - beurteilen würde.
 - Damit bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gesichert.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Reines Wohngebiet	23.150 m ² =	73,5 %
davon: bebaubare Grundstücksfläche, bereits bebaut (GRZ 0,4)	8.440 m ²	
bebaubare Grundstücksfläche, noch nicht bebaut (GRZ 0,4)	820 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.210 m ² =	7,0 %
Öffentliche Grünfläche	6.140 m ²	19,5 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	31.500 m² =	100,0 %

14.4. Inhalt des Bauleitplans – Beschreibung der Änderung der Satzung

14.4.1. Allgemeines

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde seitens des zuständigen Bauordnungsamtes mehrfach und zunehmend festgestellt, dass eine Vielzahl der Festsetzungen im Sinne ihrer Umsetzbarkeit keine Rechtseindeutigkeit aufweisen. Gemäß § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) BauGB hat die Gemeinde Wolframshausen somit im vorliegenden Fall die Pflicht, städtebaulich zu handeln.

Da der Planbereich überwiegend bebaut ist, alle erforderlichen Erschließungsanlagen realisiert sind und im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB ausreichend bebaubare Flächen zur Verfügung stehen, soll der o.a. Bebauungsplan zum einfachen Bebauungsplan geändert werden.

Nach Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist die Beurteilung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen für die 4 Baulücken im Plangebiet wie bereits beschrieben nach den §§ 30 bzw. 34 BauGB durchzuführen. In Übereinstimmung mit der Auffassung der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Nordhausen) sind durch die Prüfung von zukünftigen Bauvorhaben insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung an die Maßstäbe des „Planersatzparagraphen“ § 34 BauGB in ausreichendem Maße die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Wolframshausen berücksichtigt.

14.4.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und liegt zunächst grundsätzlich im Planungsermessen der planenden Gemeinde und ist im vorliegenden Fall erfolgt, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes zur Änderung des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" der Gemeinde Wolframshausen beträgt (brutto) ca. 3,15 ha.

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

Im Rahmen des damaligen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ wurden folgende Festsetzungen im Hinblick auf die Art und des Maßes der baulichen Nutzung getroffen:

- WR: Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- II: zulässige Zahl der Vollgeschosse (hier: 2) als Höchstmaß
- GRZ: zulässige Grundflächenzahl: 0,4
- GFZ: zulässige Geschossflächenzahl: 1,2
- TH: Höhe der baulichen Anlagen (hier Traufhöhe): 9,0 m
- FH: Höhe der baulichen Anlagen (hier Firsthöhe): 12,0 m

Durch die realisierten Bauvorhaben auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat sich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der städtebauliche Bereich im Plangebiet entsprechend entwickelt, sodass sich künftige Bauvorhaben (hier insbesondere die 4 Baulücken betreffend) nach Änderung des Bebauungsplanes gemäß des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB eindeutig in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen können und müssen. Darüber hinaus ist durch die, wie im ursprünglichen so auch im geänderten Bebauungsplan, festgesetzte Art der baulichen Nutzung als WR (Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO), die ursprünglich einmal vorgegebenen kommunalen Zielvorgaben weiterhin gewahrt.

14.4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte in der im ursprünglichen Bebauungsplan festgeschriebenen Art, um durch eine straßenbegleitende Bebauung mit den Hauptbaukörpern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen.

Die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet ist nach Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ durch die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Rahmen der Bestimmungen des § 34 BauGB gesichert, d.h., dass sich alle künftigen Bauvorhaben an die durch die vorhandene Bebauung entstandenen fiktiven Baugrenzen (i.S. von Baufluchten) der umgebenden Bebauung im Gebiet anpassen / einfügen müssen.

14.4.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Wohngebiet wird über die Straße „Wettau“ und die Straße „Am Waldrand“ erschlossen. Die Erschließungsanlagen für die erforderliche Erschließung des Gebietes sind bereits realisiert. Hierbei handelt es sich um zwei Stichstraßen, die der Straße „Am Waldrand“ zugeordnet werden. Die inneren Erschließungsstraßen des Wohngebietes befinden sich in kommunalem Eigentum. Im Rahmen dieser verkehrlichen Erschließung ist gleichzeitig die Erschließung der bislang noch unbebauten Grundstücke gesichert.

14.4.6. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen zur Erschließung des Wohngebietes im Hinblick auf Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sowie Trinkwasser-, Elektroenergie- und Gasversorgung sind realisiert. Durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gleichzeitig die Erschließung der bislang noch unbebauten Grundstücke gesichert.

14.4.7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur räumlichen Abgrenzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind nicht rechtseindeutig nachzuvollziehen. Die in den letzten Jahren entstandene Bau- und Freiraumstruktur (einschließlich der im Süden des Plangebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche mit dem Ziel der Erhaltung einer Pufferzone für das sich südlich an das Gebiet anschließende Waldgebiet) entspricht jedoch den ursprünglichen städtebaulichen Intensionen der Gemeinde Wolframshausen und ist in der Änderung des Bebauungsplanes nun eindeutig festgesetzt.

14.4.8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Durch die Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird über das bereits jetzt planungsrechtlich zulässige Maß kein darüber hinaus gehendes Baurecht für Bauvorhaben gemäß § 29 BauGB geschaffen (siehe auch Abschnitt 8.6.2.). Künftige Bauvorhaben müssen sich nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung dann auf der Grundlage des § 34 BauGB in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Da die überwiegende Mehrheit der auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: insbesondere das Maß der baulichen Nutzung) bereits realisierten Bauvorhaben die im Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Werte nicht erreichen bzw. ausnutzen, aber nun den planungsrechtlich zulässigen Maßstab für das „sich Einfügen“ bilden, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes der Grad des Eingriffstatbestandes nicht erhöht, sondern mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit unterschritten. Die Erarbeitung einer Eingriffs – Ausgleichbilanzierung verbunden mit der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Wernrode „Wetttau“ getroffenen Festsetzungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (textliche Festsetzungen) wurden im Zuge der Realisierung der einzelnen Bau- und Erschließungsmaßnahmen in ausreichendem Maße umgesetzt (Auflagen zu noch nicht realisierten Maßnahmen wurden seitens der Bauaufsichtsbehörde bislang nicht geltend gemacht).

Zusätzlich zu den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan wurden seitens der Gemeinde Wokramshausen 13 Laubbäume im öffentlichen Straßenraum gepflanzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und in bezug auf die aktuelle Rechtslage ergänzt.

14.5. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB berührt.

14.6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

14.7. Informelle Darstellungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine informellen Darstellungen erforderlich.

15. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind

15.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen zu berücksichtigen:

- der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf im Plangebiet,
- die Luft- und Klimafunktionen des Plangebietes,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet,
- die Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- das Einräumen des Vorrangs der intensiven vor der extensiven Siedlungsentwicklung,
- die Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. allgemein formulierten Belange des Umweltschutzes, die für die Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, wurden folgenden Fachplänen und Fachgesetzen entnommen:

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- dem Raumordnungsgesetz (ROG),
- der Raumordnungsverordnung (ROV),
- dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- dem Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG),
- dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT),,
- dem Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG),

und in der Begründung mit integriertem Umweltbericht dargelegt.

15.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange berücksichtigt wurden

Es war seitens der Gemeinde Wolkramshausen beabsichtigt, Anfang der 90er Jahre die planungsrechtliche Zulässigkeit der zu realisierenden Vorhaben über einen verbindlichen Bauleitplan vorzubereiten und zu sichern sowie die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, auf der Grundlage der damaligen rechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Nach der bis zum heutigen Grad und Stand erfolgten Umsetzung und Realisierung der Bebauung im Plangebiet soll der Bebauungsplan nun geändert werden, da er insbesondere den Rechtsnormen aus heutiger Sicht nicht mehr entspricht. Die Berücksichtigung der Umweltbelange der künftigen Bebauung im Plangebiet, die in einem nur noch vergleichbar sehr geringen Maße weiterhin möglich ist, erfolgt dann auf der Grundlage des § 30 BauGB (Art der baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Festsetzungen) und im übrigen (hier insbesondere das Maß der baulichen Nutzung betreffend) nach den Regelungen des „Planersatz - § 34 BauGB“.

16. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter,
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach der Änderung des Bebauungsplanes,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei der Umweltprüfung wurden insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Arten und Biotope, Erholungswert, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Änderung der Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Gemeinde Wolkramshausen im Hinblick auf die Auswirkungen regelmäßig mehr oder weniger betroffen sein können.

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung basiert u. a. auf den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ergänzend dazu wurde die im Auftrag der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Jena erarbeitete Offenland-Biotopkartierung Thüringen zum flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungsvergleich herangezogen.

16.1. Allgemeine Beschreibung u. Herleitung der Bewertungskriterien für die zu untersuchenden Schutzgüter

Schutzgut Boden:

Der Boden ist die oberste Schicht der Erdkruste, soweit sie nachfolgende Bodenfunktionen erfüllt und der Nutzung durch den Menschen zugänglich ist.

- **Natürliche Funktionen des Bodens (Lebensraum- und Regelungsfunktion):**
Der Boden erfüllt im Sinne des Bodenschutzgesetzes natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

- **Bodenfunktion als „Archiv“ der Natur- und Kulturgeschichte:**
Böden legen Zeugnis über die Natur- und Kulturgeschichte ab und liefern ein Spiegelbild menschlicher Tätigkeiten und Eingriffe: z.B. Kolluvisole als Folge von Ackerbau und Erosion, Bodenbelastungen durch Schadstoffe, Konservierung von Bodendenkmalen.
- **Produktions- / Nutzungsfunktionen des Bodens:**
Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung durch den Menschen besitzt er die Funktionen als Rohstofflagerstätte, als Flächenpotential für Siedlungsentwicklung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehrs, Ver- und Entsorgung.

Der Gesetzgeber verlangt im § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) die **Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern** und bei Einwirkungen die **Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen** sowie seiner **Funktion als „Archiv“ der Natur- und Kulturgeschichte** so weit wie möglich zu vermeiden.

Das Grundwasser und die Gewässer selbst sind nicht Bestandteil der Begriffsbestimmung des Bodens i.S. des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG).

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Boden“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut „Boden“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Lebensraum für Flora und Fauna** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Biotope“)
- **Versickerungsfähigkeit** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Wasser“)
- **Puffer- und Filterfähigkeit, Grundwasserspeicherreservoir** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Wasser“)
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag**
- **archäologische Bodenfunde** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“)
- **Rohstofflagerstätten**

Schutzgut Wasser:

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen sind zu unterbleiben.

Zu den Gewässern zählen nach der Begriffsbestimmung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

- **oberirdische Gewässer**
(ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser)
- **Küstengewässer**
- **das Grundwasser**

Bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, besteht die Pflicht zur:

- **Verhütung von Verunreinigungen oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften,**
- **sparsame Verwendung mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt,**
- **Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes,**
- **Vermeidung der Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses.**

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Wasser“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut „Wasser“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Lebensraum für Flora und Fauna** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Biotope“)
- **Grundwasserneubildungsrate** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Boden“)
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag**
- **Wasserrückhaltung**

Schutzgut Klima / Luft:

Jede Veränderung, jeder Eingriff in eine natürliche Landschaft verursacht eine entsprechende, mehr oder minder nachweisbare, intensive Änderung der klimatischen Verhältnisse. Die Realisierung von Gebäuden und baulichen Anlagen lässt die Baumasse ansteigen und – verbunden mit dem Bau von Straßen und Plätzen – erhöht sich der Grad der Oberflächenversiegelung.

Hinzu kommt die wachsende Anreicherung der Lufthülle über den Siedlungsflächen (insbesondere den Städten) mit Schadstoffen aus Industrie, Kraftwerken, Haushalten und Autoabgasen. All diese Faktoren können z.T. beträchtliche negative Klimaveränderungen hervorrufen.

Folgende stadtklimatische Phänomene sind zu beobachten:

- Entstehung von Wärmeinseln

Das urbane Klima wird sich stets zum Wärmeren hin verändert. Dies ist durch den größeren Anteil an bebauter/versiegelter Fläche gegenüber der unbebauten Fläche des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes zu erklären. Asphaltflächen, Mauern und Dächer speichern die eingestrahelte Wärme durch die Sonne und strahlen die Wärme nachts auch wieder in hohem Maße ab, so dass es kaum zu Abkühlungen kommt. In freier Natur wird die Sonnenstrahlung zum einen nicht so stark absorbiert und zum anderen wird sie auch nicht so schnell wieder abgestrahlt, so dass freie Flächen nachts deutlich abkühlen (Kaltluftentstehungsgebiete).

Ein weiterer Grund für die Ausbildung von Wärmeinseln über der Stadt ist der hohe Versiegelungsgrad, da Niederschläge schneller über die Kanalisation abgeführt werden und somit nicht mehr über die Verdunstung zur Luftabkühlung beitragen können.

- Verringerung des Luftmassenaustausches zwischen Siedlung und Umland

In vielen Untersuchungen konnte mittlerweile nachgewiesen werden, dass im Siedlungsbereich (hier insbesondere im städtischen) die Windgeschwindigkeit verglichen mit dem Umland um 20-30% geringer ist, was wiederum zu einem fehlenden Luftmassenaustausch mit dem Umland führt. Außerdem kann eine direkte Beziehung zwischen der Ausweitung der Siedlungsfläche und der Zahl der windstillen Tage in der Stadt festgestellt werden. Der fehlende horizontale Luftmassenaustausch führt deshalb auch dazu, dass die städtische Luft immer mehr mit Schadstoffen angereichert wird.

- Belastungen der Lufthülle über der Stadt

Neben dem horizontalen Luftaustausch existiert noch der vertikale Luftaustausch. Dieser ist an bestimmten, austauscharmen Wetterlagen nicht gegeben (Inversionswetterlagen). Wird die Stadtluft nun noch zusätzlich mit Abgasen belastet, entstehen schnell „Smoglagen“.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Klima / Luft“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes für das Schutzgut „Klima / Luft“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- Kaltluftentstehungspotential (Wechselwirkung zu den Schutzgütern „Arten und Biotop“ und „Boden“)
- Luftmassenaustauschfähigkeit
- Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag

Schutzgut Landschaftsbild:

Unter dem Begriff Landschaft versteht man im heutigen Sprachgebrauch ein geographisches oder natürliches Gebiet (Ausschnitt aus der Erdoberfläche) das sich durch gemeinsame Merkmale, sein Erscheinungsbild und sein besonderes Gepräge von anderen Landschaften mehr oder minder deutlich abgrenzt.

In der Fachliteratur wird neben vielen anderen Kriterien grundsätzlich zwischen der Natur- und der Kulturlandschaft unterschieden:

- Die Naturlandschaft oder "natürliche Landschaft" bezeichnet im Unterschied zur Kulturlandschaft eine Landschaft, deren Bestandteile (Flora, Fauna und anorganische Bestandteile) und deren Erscheinungsbild dem unbeeinflussten Naturzustand nahe kommen. Sie ist nicht oder wenig durch den Menschen beeinflusst. Die Landschaft mitsamt ihren belebten Bestandteilen (Biozönosen) kann sich im Laufe der natürlichen Sukzession wenig gestört entwickeln. Heute sind weltweit keine vom Menschen unbeeinflussten Naturlandschaften mehr existent. Vom Menschen emittierte Gase und Stäube sind weltweit nachweisbar. Vereinzelte wird der Begriff Naturlandschaft auf wenig beeinflusste Gebiete angewendet: z.B. Hochgebirge wie der Himalaja, Wüsten, Totalreservate usw.
- Die Kulturlandschaft hingegen ist eine vom Menschen für seine Zwecke durch Landwirtschaft, Viehzucht, Gartenbau, Anlegen von Parkanlagen, Verkehrswegen und Siedlungen gestaltete Landschaft. Der Begriff der Kulturlandschaft geht hin bis zur Stadtlandschaft und Industrielandschaft.

Die mitteleuropäische Kulturlandschaft ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Diese Nutzungsform schuf bis zur Intensivierung (ab Mitte 20.Jh.) extrem artenreiche Habitate bzw. Biotope (z.B. Feuchtgebiete, Moorbiotope, Streuobstwiesen). Diese gingen der Landschaft aus wirtschaftlich-profitorientierten Beweggründen im Zuge der Industrialisierung verloren. Doch noch immer sind die bestehenden Kulturlandschaften - je nach Grad der regional erheblich differenzierten Intensivierung der Landschaftsnutzung - in ihrer Gesamtheit (Biodiversität) artenreicher als es z.B. eine vom Wald beherrschte, humide Florenregion erlaubt.

Deshalb kommt die Definition der Kulturlandschaft von Briemle (1978) dem Inhalt des zu bewertenden Schutzgutes „Landschaftsbild“ am nächsten:

"Eine vom Menschen zwar intensiv genutzte, jedoch durch kleinräumige Wirtschaftsweisen geprägte Agrarlandschaft, deren Haushalt durch eine Vielzahl von Landschaftselementen ökologisch relativ stabil ist und in ihrer Physiognomie naturräumliche Verschiedenheiten wahrt."

Das Wort "Kultur" (im landbaulichen Sinne) wird dabei nicht nur verstanden als Urbarmachung und Pflege des Bodens, sondern vielmehr als Ausdruck des menschlichen Schaffens im ländlichen Raum schlechthin. Für die landschaftliche Ausstattung gelten somit die gleichen Maßstäbe wie für die kulturellen Bauten und das geistig-kulturelle Gedanken- und Brauchtumsgut. Demzufolge ist nicht nur die Pflanzendecke relevant, sondern auch jedes sichtbare Zeichen für die Landschaftsverbundenheit des Menschen. Bei Art, Umfang und Intensität der Nutzung/Bewirtschaftung machte er sich den sich weitgehend selbst stabilisierenden Naturhaushalt zunutze.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes für das Schutzgut „Landschaftsbild“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- Naturbelassenheit (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Biotope“)
- Kleingliedrigkeit
- Vielfalt von Landschaftselementen (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Biotope“)

Schutzgut Arten und Biotope:

Ausgehend von der Tatsache, dass in einer Hand voll Erde mehr Bodenorganismen leben als Menschen auf der Erde, ist es unumgänglich, die Bewertungskriterien für das zu untersuchende Schutzgut „Arten und Biotope“ im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB hinreichend genau zu definieren.

Ein Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft frei lebender Tier- und Pflanzenarten (Biozönose), deren Zusammensetzung aufgrund standörtlicher Gegebenheiten typisch und charakteristisch ist. In den Schutz der Biotope eingeschlossen sind immer die zu den Biotopen gehörenden Lebensgemeinschaften.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Vielfalt und Anzahl des Vorkommens verschiedener Arten und Biotope in einem Planbereich direkt von den natürlichen Voraussetzungen, dem jeweiligen Landschaftsraum sowie der Intensität der Nutzung durch den Menschen abhängt. Da Biotope einer gewissen Eigendynamik unterliegen, kommt es bei einer Bewertung im Sinne des Umweltberichtes immer auf den zum Zeitpunkt aktuellen Zustand an.

Neben den naturnahen Biotopen, die keiner direkten oder nur extensiven menschlichen Beeinflussung unterliegen und deren Standorte nur unwesentlich verändert wurden, sind viele Biotope durch land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sowie andere anthropogene Eingriffe / Nutzungen entstanden. Für ihre Erhaltung ist die Fortführung der jeweiligen Nutzungsart meist unverzichtbar.

Viele Biotope sind in ihrem Fortbestand durch konkurrierende Flächennutzungen in vielfältiger Weise gefährdet. Deshalb werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes für das Schutzgut „Arten und Biotope“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- Naturbelassenheit (Wechselwirkung zum Schutzgut „Landschaftsbild“)
- natürliche Vorkommen an Arten und Biotopen
- Schutzgebiete im Sinne des Artenschutzes
- Vielfalt von Landschaftselementen (Wechselwirkung zum Schutzgut „Landschaftsbild“)
- vorhandene Flächennutzungen

Schutzgut Erholungswert:

Die Bewertung des Erholungswertes einer Landschaft ist ebenso wie das Landschaftsbild eng mit subjektiven Wahrnehmungen des jeweiligen Betrachters verknüpft. Generell kann festgestellt werden, dass der Erholungswert eng von folgenden Faktoren abhängt:

- Landschaftsbild
- Kleingliedrigkeit
- Ruhepotential
- Vielfalt von Landschaftselementen
- Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der Erholungswert unabhängig von einer Überformung der Kulturlandschaft durch den Menschen, bei einer zwingend extensiven Nutzung, bei einem kleinteiligen, abwechslungsreichen Landschaftsbild mit einer Vielzahl von Landschaftselementen (Waldsäume, Auenlandschaften) und einem hohen Ruhepotential als hoch eingestuft werden kann.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Untersuchung von Kultur- und Sachgütern von Flächen oder Landschaftsbereichen erfolgt im Einzelfall durch die Darstellung oder Kennzeichnung von erhaltenswerten oder schutzwürdigen siedlungshistorischen oder kulturellen Besonderheiten eines Gebietes. Das Vorhandensein von Kulturgütern steht oft im Zusammenhang mit einer positiven Bewertung des Erholungswertes.

16.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

Schutzgut Boden:

Den Flächen der vorhandenen Straße sowie den durch die Bebauung versiegelten Flächen wird die Wertstufe (1) – sehr geringe Bedeutung – zugeordnet.

Die Bodenfunktion im Plangebiet ist bis auf den anteiligen Versiegelungsgrad der durch eine GRZ 0,4, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzt ist (bestehende Gebäude und bauliche Anlagen) sowie den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche weitestgehend erhalten geblieben. Auf diesen Flächen im Plangebiet erfolgt derzeit eine mit einer Hausgartennutzung vergleichbare Freiraumnutzung, so dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Puffer- und Filterfähigkeit zur Grundwasserneubildung gesichert ist.

Mit dem durch die Hausgartennutzung verbundenen Strauch- und Baumbestand sowie sonstigen Bepflanzungen ist auch das Vorkommen biotopspezifischer Tierarten (Singvögel, Kleinsäuger, Insekten etc. (Biozönose) nachweisbar. Aus diesem Grund wird diesen Flächen im Hinblick auf das Bewertungskriterium „Lebensraum für Flora und Fauna“ die Wertstufe (3) – mittlere Bedeutung zugeordnet.

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche kommt einer extensiven Grünlandnutzung gleich, auf der ebenfalls die o.a. Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit sowie die Puffer- und Filterfähigkeit zur Grundwasserneubildung) erhalten geblieben sind – Zuordnung zur Wertstufe 4.

Mit Schadstoffen vorbelastete Flächen im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. im Näherungsbereich nicht vorhanden. Bis auf versiegelten Flächen (Straße sowie Gebäude und bauliche Anlagen) kann das Oberflächenwasser (Regenwasser) über den Boden weitestgehend uneingeschränkt ins Grundwasser versickern.

Aus o.a. Gründen (auch in der Wechselwirkung mit dem bewerteten Schutzgut „Boden“) wird den Flächen mit der gärtnerischen und der Grünlandnutzung die Wertstufe (3) – mittlere Bedeutung – und den Flächen der vorhandenen Straße sowie der Bebauung (nahezu vollständige Versiegelung) die Wertstufe (1) – sehr geringe Bedeutung – zugeordnet.

Schutzgut Klima / Luft:

Klimatisch betrachtet liegt das Gemeindegebiet von Wolkramshausen und Wernrode am Rande des Übergangsbereiches vom feuchten atlantischen Raum (im Bereich des Ohmgebirges) zum trockeneren, innerthüringischen Trockengebiet, wobei sich die Lage im Regenschatten des Harzes unmittelbar bemerkbar macht. Im Vergleich zu den benachbarten Naturräumen kann man die klimatischen Verhältnisse als subkontinental gefärbte Klimazone mit warmen Sommern und mehr oder weniger milden Wintern mit mittleren bis geringen Niederschlagsmengen charakterisieren.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes und die aufgelockerte Bebauung wird die Luftmassenaustauschfähigkeit nicht merkbar beeinträchtigt. Durch den Einsatz moderner Heizsysteme gilt gleiches für das Kriterium „Schadstoffvorbelastung“.

Das Kleinklima im Plangebiet wird weitestgehend durch die umgebende Struktur der bebauten Ortslage sowie den südlich an das Plangebiet grenzenden Waldsaum geprägt und hat insbesondere wegen seiner kleinen Größe auf das Klima bezogen nur eine sehr geringe Bedeutung. Lediglich der gärtnerisch genutzte Bereich kann bezogen auf seinen mikroklimatischen Einfluss bedingt durch die vorhandene Vegetation (Obstbäume und Sträucher) der Wertstufe (2) – geringe Bedeutung - zugeordnet werden (Luftstaubfilterfunktion).

Schutzgut Landschaftsbild:

Der in Rede stehende Planbereich liegt am Rande der bebauten Ortslage Wernrode und ist somit bereits durch die vorhandene und umgebende bauliche Struktur in der Art und Weise städtebaulich geprägt, der dem einer Siedlungsfläche entspricht. Schutzgutbezogen haben deshalb die Flächen im Plangebiet eine im wesentlichen sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Schutzgut Arten und Biotope:

Im Plangebiet sind (bis auf die öffentliche Grünfläche – extensive Grünlandnutzung) keine naturnahen Biotoptypen vorhanden. Die vorhandene Arten- und Biotopstruktur (Biozönose) entspricht der in einer ländlich geprägten Siedlungsstruktur (hier: insbesondere in den Hausgärten; siehe auch Ausführungen zum Schutzgut: Boden).

Schutzgut Erholungswert:

Die Flächen im Plangebiet haben keine wesentliche, allgemeine hohe freiraumbezogene Erholungsfunktion i.S. der Begriffsdefinition des Erholungswertes der Landschaft für den Menschen im Außenbereich, da sie sich weitestgehend in Privateigentum befinden und vorrangig dem Wohnen und der individuellen Erholung dienen.

Schutzgut Sonstige Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

16.3. Wechselwirkungen zwischen den untersuchten Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen allen Schutzgütern und die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus keine weiteren, relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

16.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes

Jede Baumaßnahme, auch insbesondere bedingt durch Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, kann sich auf die Umwelt auswirken. Je nach Art und Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden.

Nach der Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ ist im Plangebiet künftig jedoch lediglich noch ein, bezogen auf das Gesamtgebiet sehr geringer Umfang von Bauungsmöglichkeiten (4 Baulücken) möglich (welche aber bereits derzeit planungsrechtlich zulässig sind), deren Zulässigkeit sich dann jedoch, wie bereits erläutert, nach den § 30 und 34 BauGB regelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Umweltzustand im Plangebiet planungsrechtlich nicht verschlechtert (durch die Änderung künftig eher verbessert), da

- durch die Änderung des Bebauungsplanes keine neuen, weiteren Bauvorhaben zulässig werden, welche nicht bereits jetzt grundsätzlich zulässig sind,
- die bereits realisierten Bauvorhaben die derzeit im Bebauungsplan zulässigen Höchstwerte insbesondere bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, TH, FH etc.) in der Regel nicht ausgeschöpft haben,
- weitere Bauvorhaben sich somit nach der Änderung des Bebauungsplanes insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung durch die Pflicht des sich „Einfügens“ nach § 34 BauGB in die tatsächlich vorhandene bauliche Struktur anpassen müssen und somit die derzeitigen festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung maximal erreichen, jedoch eher unterschreiten werden.

Aus den o.g. Gründen kann im Folgenden auf eine differenzierte und detaillierte Untersuchung und Bewertung der erheblichen Beeinträchtigung der zu untersuchenden Schutzgüter nach:

- baubedingten Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)
- anlagebedingten Wirkfaktoren
- betriebsbedingten Wirkfaktoren

verzichtet werden.

16.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planungsvorhaben – hier: Änderung des Bebauungsplanes – nicht realisiert wird).

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ blieben die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehen und würden damit weiterhin den rechtlich zulässigen Maßstab der weiteren baulichen und sonstigen Entwicklung im in Rede stehenden Gebiet bilden (siehe auch Pkt. 16.5).

16.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung verwiesen. Es wird zusammenfassend davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine zusätzliche, negative Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden, so dass erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sachlich entfallen.

16.7. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Begleitende Studien und Gutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ wurden nicht erarbeitet. Da die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

16.8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt und die Aussagen in das Planverfahren eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Gemeinde Wolframshausen zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Änderung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Gemeinde wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.

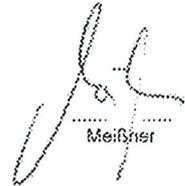
16.9. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen gegenüber dem jetzigen Planungszustand erkennbar oder zu erwarten sind.

17. Planverfasser

Die Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Am Grenzrasen 1, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, August 2007


 Meißner

18. Gefasste Beschlüsse

Vorliegende Begründung incl. Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wolframshausen durch Beschluss am 07.03.2007 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gebilligt.

Wolframshausen, den 11. FEB. 2009




(Morgenstern)
Bürgermeister

Vorliegende Begründung incl. Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wolframshausen zum Satzungsbeschluss am 29.01.09 gebilligt.

Wolframshausen, den 11. FEB. 2009




(Morgenstern)
Bürgermeister

Zusammenstellung

der in den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen, abgegebenen Stellungnahmen (Anregungen) und Darstellung der Bewertung (Abwägung).

- I. Stellungnahmen im Originaltext
- II. Abwägung der Gemeinde Wolframshausen

I. Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 300

Geschäftszeichen 300-4621.20-062059-WR- Wettau Aufh	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 07.07.2006	Telefon:	Bearbeitet von:	Datum 08.08.2006
---	--	----------	-----------------	---------------------

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes "Wettau" nicht berührt.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Steiner, Referat 300, Telefon 0361- 3773 7128 zur Verfügung.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 1

Geschäftszeichen IV-N/Wol-1997/01/52 104	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 27.07.2006	Telefon: 364	Bearbeitet von: Herr Fischer	Datum 2006-08-04
---	--	-----------------	---------------------------------	---------------------

in Ihrem o.g. Schreiben teilen Sie mit, dass sich Bewohner des Baugebietes "Wettau" mit Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes an Sie gewandt haben. Insbesondere wird befürchtet, dass sich dann die Putenmastanlage, in deren Einwirkungsbereich sich das o.g. Bebauungsgebiet befindet, vergrößern könnte und dadurch die Lebensqualität der Bewohner eingeschränkt wird.

Bei der o.g. Putenmastanlage handelt es sich um eine iS. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlage. Genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt u.a. schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch den Stand der Technik entsprechende Maßnahmen etc. (§ 5 BImSchG).

Im Bereich der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes wird die Beurteilung unter Berücksichtigung einschlägiger Regelwerte und Verwaltungsvorschriften vorgenommen, hier insbesondere die TA Luft und die TA Lärm. Danach ist Ld.R. der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen sichergestellt, wenn die in diesen Normen genannten Grenz- bzw. Richtwerte eingehalten sind. Die Höhe dieser Grenz- bzw. Richtwerte richtet sich im Regelfall aus der Schutzbedürftigkeit, die sich aus der besonderen Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 Bau NVO) ergibt. Diese wiederum resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Schutzbedürftigkeit anhand der tatsächlichen Nutzung ermittelt.

Die Zuordnung der tatsächlichen Nutzung zu einem der Baugebiete der §§ 1 - 11 Bau NVO obliegt der zu-



ständigen Bauaufsichtsbehörde, hier dem Landkreis Nordhausen. Somit ist es praktisch bei Aufhebung eines Bebauungsplanes für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung eines künftigen Vorhabens und deren Auswirkung auf ein Baugebiet unerheblich, ob für dieses Baugebiet ein Bebauungsplan existiert oder nicht - solange die tatsächliche bauliche Nutzung der (ehemaligen) Festsetzung im Bebauungsplan entspricht. Eine Prüfung erfolgt dann in den entsprechenden Genehmigungsverfahren, i.d.R. unter Beteiligung u.a. der Gemeinde sowie der Bauaufsichtsbehörde.

Ein bestehender Betrieb ist unter Berücksichtigung o.g. Grundsätze sowie seiner ihm erteilten Genehmigungen durch die zuständigen Behörden zu überwachen.

In diesem Zusammenhang habe ich bzgl. der in Ihrem Schreiben genannten anlagenbezogenen Probleme (Verladung der Puten nachts, Geruchs- und Lärmbelästigung) die zuständige Überwacherin, Frau Hellmann - Tel.-Nr. 03632/654 321, informiert.

Ich möchte Sie bitten, sich bei konkreten anlagenbezogenen Problemen direkt mit ihr in Verbindung zu setzen.

Ich hoffe, mit diesen Informationen Ihr o.g. Schreiben beantwortet zu haben. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen. Zum weiteren Vorgehen in Bezug auf das Baugebiet „Wettau“ hat die Gemeinde Wolframshausen beschlossen, den Bebauungsplan nicht mehr aufzuheben, sondern das Planverfahren zur 1. Änderung eingeleitet. Ziel ist es, nur noch die Festsetzungen zu treffen, die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind (hier: Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung als WR (reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO). Das Bauordnungsamt des Landkreises Nordhausen hat nochmals bestätigt, das sich bei der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung als „WR“ am diesbezüglichen planungsrechtlichen Zustand gegenüber dem derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan am Beurteilungstatbestand keine Änderungen ergeben.

Das Arbeitsgespräch mit Frau Hellmann wurde entsprechend des o.a. Hinweises durchgeführt.

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 1 Zentraler Dienst und Naturschutz				
Geschäftszeichen R11-Wem-06001-001-06	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mo vom 07.07.06	Telefon: 654-383	Bearbeitet von: Herr Dießl	Datum 13.07.2006
ihre Unterlagen zum o.g. Vorhaben sind im Staatlichen Umweltamt Sondershausen eingegangen. Sie werden von den Abteilungen				
Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft/ Wasser/ Altlasten geprüft.				
Das Ergebnis wird Ihnen schriftlich zugesandt. Wir sind bemüht, eine Frist von 4 Wochen einzuhalten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen (unter Angabe unseres Geschäftszeichen) gern zur Verfügung.				
II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.				



I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 1 Zentraler Dienst und Naturschutz

Geschäftszeichen R11-Wem-06001-001-06	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mo vom 07.07.06	Telefon: 654-383	Bearbeitet von: Herr Dießl	Datum 07.08.2006
--	---	---------------------	-------------------------------	---------------------

Die eingereichten Unterlagen wurden vom Staatlichen Umweltamt Sondershausen geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung sind den Anlagen zu entnehmen.

Heute erhalten Sie die Stellungnahme/ n	der Abteilung 1	Naturschutz	
	der Abteilung 2	Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft	X
	der Abteilung 3	Wasser/ Altlasten	X
Die Stellungnahme/ n	der Abteilung 1	Naturschutz	
	der Abteilung 2	Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft	
	der Abteilung 3	Wasser/ Altlasten	C

wird/ werden nachgereicht.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 2 – Immissionsschutz, Chemikalienrecht, Abfallwirtschaft

Geschäftszeichen R11-Wern-06001-001-06 IV-N/Wol/1993/02/52104	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon: 03632) 654 364	Bearbeitet von: Herr Fischer	Datum
---	------------------------------------	----------------------------	---------------------------------	-------

A Abfallwirtschaft
Keine Einwände

B Immissionsschutz
Keine Einwände

Fachliche Stellungnahmen
Keine Einwände

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 3 – Wasser, Boden, Altlasten – Referat 34

Geschäftszeichen R 11-Wern-0600 1-00 1-06 5863/12.07.06	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon: 03632/ 654-320	Bearbeitet von: Luthardt	Datum 19.07.06
---	------------------------------------	----------------------------	-----------------------------	-------------------

Altlastenfachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die von der Aufhebung des Bebauungsplanes "Wettau" im OT Wernrode umfassten Flurstücke sind **nicht als altlastverdächtige Flächen** iS.v. § 2 (6) BBodSchG **erfasst**.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung, **Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten** ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen, Referat Bodenschutz/Altlasten, anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung folgender Gesetze wird hingewiesen:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502). zuletzt geändert am 09.09.2001(BGBl. I S. 2331)

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr.15, S. 511)

- II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen und in der Folge berücksichtigt.**

I. (2e) Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 3 – Wasser, Boden, Altlasten

Geschäftszeichen R11-Wern-06001-001-06	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon:	Bearbeitet von: Schrecke	Datum 03.08.06
---	------------------------------------	----------	-----------------------------	-------------------

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Stellungnahme zur Aufhebung des Bebauungsplanes der Gemeinde Wolframshausen, OT Wernrode, WR "Wettau", Vorentwurf, Stand: Juni 2006

Seite 1 bis 4/5/6/7

Örtliche Lage:

Land:	Thüringen	Landkreis:	Nordhausen
Gemeinde:	Wolframshausen, OT Wernrode		
Straße:	Wettau		
Gemarkung:	Wernrode		
Flur:	siehe Antragsunterlagen		
Flurstück:	siehe Antragsunterlagen		
Top.-Karte: (1 : 25.000)	<u>4530</u> (Nr.)	<u>Nordhausen</u> (Name)	<u>1994</u> (Ausgabejahr)
	<u>h: 56.96.875</u> (Hochwert)	<u>r: 44.12.300</u> (Rechtswert)	
Flussgebiet:	Wipper		
Schutzgebiet:	außerhalb vom Wasserschutzgebiete kein Überschwemmungsgebiet		

Folgende Unterlagen lagen zur Beurteilung vor:

Antrag vom 07.07.2006 der Gemeinde Wolframshausen

Unterlagen vom Juni 2006 erarbeitet vom Stadtplanungsbüro Meißner mit Erläuterungsbericht Anlagen/Lageplan/Übersichtsplan

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- werden nicht erhoben.
2. Fachliche Stellungnahme
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu dem Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" der Gemeinde Wolframshausen keine Einwände, wenn bei der weiteren Bearbeitung des Aufhebungsverfahrens die Hinweise unter Punkt 3. beachtet werden, ggfls. sind die Maßnahmen mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen, soweit erforderlich sind die in den Hinweisen aufgeführten wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen.
Die Erläuterungen der Begründung mit Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" der Gemeinde Wolframshausen weisen darauf hin, dass die restlichen 4 Baulücken des Bebauungsplanes weiterhin bebaut werden sollen. Aus dieser Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes "Wettau". Die nachfolgend genannten Hinweise unter Punkt 3 sind hinsichtlich der geplanten Bebauung der vorhandenen Baulücken im Bebauungsplangebiet einzuhalten bzw. in der weiteren Planung zu beachten.

3. Hinweise
- 3.1. Wasserrechtliche Situation:
- Der Ort Wernrode verfügt nicht über eine den Anforderungen des § 7a WHG entsprechende Kläranlage zur Klärung von Abwasser.
 - Der Ort Wernrode verfügt über eine öffentliche Wasserversorgung.
- 3.2. Wasserversorgung
- Die Belange der Wasserversorgung sind mit dem Wasserverband Nordhausen vertraglich zu regeln.
- 3.3. Abwasserbehandlung und -ableitung, Niederschlagswasser
- Die Abwasserbeseitigungspflicht für das beplante Gebiet obliegt dem Abwasserzweckverband "Bode/Wipper" in Bleicherode.
- Die notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind mit dem o.g. Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.
- Das Abwasser des geplanten Vorhabens wird öffentlichen Kanalisation zugeführt.
 - Für die Behandlung der Abwässer ist eine Übergangslösung vorgesehen. Auch bei Übergangslösungen ist das Abwasser so zu behandeln, dass es den Anforderungen des § 7 a WHG genügt.
 - Die Zulässigkeit von Kleinkläranlagen (KKA) ist im "Erlass zur wasserrechtlichen Zulässigkeit von Einleitungen aus Kleinkläranlagen (Kleinkläranlagenerlass 2004), (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 12/2004; S. 769 vom 21.01.2005) geregelt.
 - Durch die Bebauung bisher versickerungsfähiger Flächen wird der Anfall von Niederschlagswasser wesentlich erhöht und das nutzbare Grundwasserdargebot wird geschmälert. Gleichzeitig erhöht sich der Anteil des zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen" der Thür. Landesanstalt für Umwelt, Jena zu beachten.
- 3.4. Gewässerausbau
- Gewässer sind im beplanten Gebiet nicht vorhanden.
- 3.5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- 3.5.1. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können.
- 3.5.2. Sie sind gemäß § 54 Abs.1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 3.6. Allgemeines
- 3.6.1. Diese Stellungnahme ist bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens zu berücksichtigen. Sie gewährt aber allein kein Recht zur Ausübung einer Gewässerbenutzung oder zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Genehmigungen, Zustimmungen und weitere Entscheidungen, die erforderlich sind, müssen unabhängig von dieser Stellungnahme eingeholt werden.
- 3.6.2. Die unter Punkt 3 genannten Hinweise ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I; S. 1224) und des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2004 (GVBl. Nr. 22; S. 889).
- 3.6.3. Für Rückfragen, die sich aus dieser Stellungnahme ergeben, steht Ihnen der zuständige Kreisbearbeiter Frau Schrecke, Tel. 03632/654-203, zur Verfügung.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise werden berücksichtigt.

I. Landratsamt Nordhausen

Geschäftszeichen
61/621

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom
Mo, 07.07.2006

Telefon:
03631/911 418

Bearbeitet von:
Frau Gröger

Datum
d.01.08.2006

in Bezug auf die geplante Aufhebung o. g. Bebauungsplanes gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken. Unserer Kenntnis nach wurden in den Jahren nach 1993 eine erhebliche Anzahl baulicher Anlagen auf vorbezeichnetem Plangebiet errichtet, so dass eine grundsätzliche Aufhebung des Planes einer Neuberechnung der Kompensationsmaßnahmen bedarf. Der Nachweis, dass im Zusammenhang mit o. g. Bebauungsplan 13 Laubbäume gepflanzt wurden, ist noch zu erbringen. Aus den uns vorliegenden Unterlagen sind diesbezüglich keine Aussagen ersichtlich. Auf Grund dessen kann die Untere Naturschutzbehörde keine abschließende Stellungnahme abgeben.

Die Planungsunterlagen vom Juni 2006 sind dahin gehend zu ergänzen und der Unteren Naturschutzbehörde erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Keine Bedenken hinsichtlich der Aufhebung des Bebauungsplanes äußerten das Fachgebiet Bauordnung, die Untere Immissionsschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde vom Fachbereich Bau und Umwelt.

- II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen. Dadurch, dass das Planverfahren zur Aufhebung in der Folge nicht weiter geführt wird, sondern der B-Plan geändert werden soll und in dem Zusammenhang die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen werden, ändert sich am Rechtsstand (insbesondere was den Naturschutz betrifft) nichts, da die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen weiter bestehen bleiben.**

I. (4) Landessamt für Vermessung und Geoinformation

Geschäftszeichen vom 233-9431.20-52070306	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom vom Mo. 07.07.2006	Telefon: 03466/31282	Bearbeitet von: Herr Eube	Datum 03.08.2006
--	--	-------------------------	------------------------------	---------------------

wir bestätigen den Erhalt des Bebauungsplanes und nehmen wie folgt Stellung:

1. Planungsgrundlage

Die verwendete Planungsgrundlage für den o.g. Bebauungsplan wurde mit dem derzeit aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen und nur zum Teil Übereinstimmung festgestellt.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes fehlen Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung für das Flurstück 9/69. Außerdem empfehlen wir Ihnen, die Flurbezeichnung Flur 3 (Gemarkung Wernrode) in die Planzeichnung einzuarbeiten.

2. Bauliche Anlagen

Der geforderte Nachweis der vorhandenen baulichen Anlagen zum aktuellen Stand der Planungsunterlagen (siehe § 1 Abs. 2 Satz 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.90; BGBl.1991 I S.58) ist in geeigneter Weise (z.B.: Vermessung) aktuell zu ermitteln. Die Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte bieten keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen.

3. Sicherungsmaßnahmen

Im Baugebiet befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) auch nach Landesrecht in die Rechte und 1. Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken haben dafür zu sorgen, dass Grenzzeichen erhalten und erkennbar bleiben²⁾ und Vermessungsmarken geschont werden³⁾.

Unbefugte Eingriffe können eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 16 ThürKatG4), § 21 ThürAbmG bzw. § 8 ThürL VermG sein. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

- II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen, die Planungsgrundlage wurde entsprechend überarbeitet.**



I. Abwasserzweckverband Bode Wipper

Geschäftszeichen 4-wi-mey	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon: 036338/456225	Bearbeitet von: Frau Christel - Meyer	Datum 17.07.2006
------------------------------	------------------------------------	---------------------------	---	---------------------

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 07.07.2006 teilen wir Ihnen mit, dass der Abwasserzweckverband Bode-Wipper keine Einwende zur Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes hat.
Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens möchten wir Sie bitten, dem Abwasserzweckverband von dem Ergebnisstand in Kenntnis zu setzen.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Bewohner des Baugebietes

Geschäftszeichen	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon:	Bearbeitet von:	Datum 07.08.2006
------------------	------------------------------------	----------	-----------------	---------------------

hiermit überreichen wir, die Bewohner des Baugebietes "Wettau" in Wernrode, Ihnen und den Mitgliedern des Gemeinderates unseren Einspruch zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes.
Wir, das sind 14 Grundstückseigentümer des o.g. Baugebietes, gehen davon aus, dass rund 80% der von der Aufhebung Betroffenen in Zeiten einer Demokratie auch in der Gemeinde Wolframshausen eine entscheidende Stimme haben.

In unserem dreiseitigen Schreiben haben wir alle uns - bis zum 02.08.2006 - bekannten Gegenargumente formuliert und das sind nicht wenige. Am 06.08.2006 erhielten wir noch einen weiteren wichtigen Hinweis, der für uns gegen eine Aufhebung des B-planes spricht. Diesen Punkt möchten wir an dieser Stelle formulieren, er gilt für alle 14 unterschriebenen

Einsprüche gleichermaßen:

Mit einer Aufhebung des B. -planes verlieren wir unseren Anspruch auf die Fertigstellung der Straße bzw. des Gehweges seitens der Gemeinde.

Mit dem Grundstückskauf ist jeder von uns mit der Gemeinde einen Vertrag eingegangen: wir zahlen einen Kaufpreis von 50 DM/m² und erhalten dafür ein erschlossenes Grundstück, Bepflanzungen, eine Straße mit Gehweg usw.. Wie das in jedem Wohngebiet üblich ist. Wir haben unseren Teil dieses Vertrages erfüllt, die Gemeinde nicht. Angeblich war die Kalkulation für den Grundstückspreis nicht ausreichend und dementsprechend fehlerhaft. Das verantwortliche Planungsbüro hätte schon lange durch die Gemeinde in die Pflicht .bzw. in Regress genommen werden müssen. Ein Planungsbüro ist gegen solche Planungsfehler versichert.

Statt dessen wird schon ein paar Jahre versucht den Bürgern einzureden, dass kein Gehweg zum Grundstückspreis gehörte.

Der Bebauungsplan hat also keineswegs seine Aufgaben erfüllt und könne somit aufgehoben werden - wie uns das gern erklärt wird.

II. Der Bebauungsplan soll im weiteren nicht mehr aufgehoben, sondern einem Änderungsverfahren unterzogen werden, bei dem die Art der Nutzung wie bisher weiterhin festgesetzt bleibt.

hiermit erheben wir Einspruch gegen den geplanten Beschluss, den bestehenden Bebauungsplan für das Wohngebiet "Wettau" in Wernrode aufzuheben, mit nachfolgender Begründung:

Die Aufhebung bringt für alle Bürger von Wernrode, auch außerhalb des B-Planes, erhebliche Risiken für die Zukunft mit. Zum Beispiel sind dann ohne weiteres die Ansiedlung oder Erweiterung von "Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land. und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" (z.B. Schweine- und Putenzucht) in direkter Nachbarschaft möglich.

Einer Erweiterung der Putenmastanlage stünde dann überhaupt nichts mehr im Wege.

Die Pläne dafür lagen schon vor längerer Zeit als Voranfrage bei den zuständigen Behörden in Weimar vor. Auch wenn das vielleicht im Moment nicht zur Debatte stehen sollte, wer garantiert uns, das dies für die Zukunft so bleibt (siehe z.B. Planung der Investition der Fa. Van Asten in Umgebung von Immenrode).

Ein Bebauungsplan hat mehrere Vorteile für das gesamte Wohngebiet und Umgebung.

Für alle unbebauten Grundstücke, sowie für bereits bebauten Grundstücke gelten auch für die Zukunft dieselben baulichen Vorschriften und garantieren uns eine gleichbleibende Wohnqualität auch in Hinsicht auf Auflagen für angrenzende z.B. landwirtschaftlich genutzte -Gebiete. Da es für die Ortslage Wernrode nach Aussage des Bürgermeisters auch keinen Flächennutzungsplan gibt, der eventuelle Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung festlegen würde, ist mit der Aufhebung des Bebauungsplanes alle möglich. Z. B. ließe die Einordnung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) neben Wohngebäuden Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe bis hin zu Tankstellen zu, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Existiert kein Bebauungsplan mehr, werden Bebauungen als Einzelfall, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, genehmigt. Es wird auf dann geltendes Baurecht zurückgegriffen. Dessen Auslegung aber, wie viele schon erfahren haben, ist in Ermessensfragen immer mit einem dehnbaren Handlungsspielraum verbunden. Wenn dem Bauordnungsamt des Landkreises keine Vorgaben (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) als Richtlinien der Gemeinde vorliegen, besteht bei Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben gar keine Veranlassung, ein Bauvorhaben abzulehnen.

Den B-Plan wegen verschiedener Bauten wie normale Carports für PKW und Geländewagen, Pool, Geräteschuppen und Gewächshäuser für den Eigengebrauch aufzuheben ist unsinnig, da diese seit einiger Zeit nicht mehr genehmigungspflichtig sind, was uns von mehreren Architekten bestätigt wurde. Eventuelle Verstöße, die bei einigen Anwohnern vorliegen, könnten auf einfachem Wege mit einer Änderung des Bebauungsplanes - auch für die Vergänglichkeit - ausgeräumt werden. Dies gilt im Übrigen auch für die Haltung von Tieren wie Hunde, Kaninchen, Hühner, Ziervögel in Volieren.

Nicht zu beheben sind mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Verstöße gegen das Baugesetz bei Bebauung im Außenbereich (Hundezwinger, geplante Carports). Im Außenbereich § 35 BauGB nicht zulässig. Auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt das betreffende Grundstück nach wie vor Außenbereich. Um dieses in den Innenbereich aufzunehmen, bedarf es nach Aussage des Bauordnungsamtes Sondershausen einer weiteren Änderungssatzung. Auch für diese sind alle rechtlichen Schritte einzuhalten wie bei einem Bebauungsplan, gegebenenfalls auch eventuelle Ausgleichsleistungen festzulegen.

Ein Carport von der Größenordnung, dass es für ein LKW- Fahrgestell mit Aufbau ausreichend ist, ist von dieser Befreiung natürlich nicht betroffen.

§ 12 BauNVO

- (1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.
- (2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur die den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- (3) Unzulässig sind
 1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,
 2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

Falls ein Bauvorhaben (Wohngebäude, Garagen, Carports) sich nicht im derzeitigen Baufenster des B- Planes befindet, besteht trotz allem die Möglichkeit, eine teilweise Änderung des B- Planes zu beantragen. Dies gilt selbstverständlich nicht für unzulässige Bauten.

Eine Notwendigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes kann damit also nicht begründet werden.

Unser Wohngebiet gehört nach nutzungsrechtlicher Bewertung momentan zur Gruppe der "Reinen Wohngebiete" nach §3 Baunutzungsverordnung (Zitat: "Sie dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind nur Wohngebäude"), es dürfen also auch keine Firmen im und in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet angesiedelt werden.

Das ist im baurechtlichen Sinn die zweitbeste Wohnkategorie. Das bedeutet hauptsächlich für uns, dass wesentlich niedrigere Bemessungsgrenzen als in einem "Mischgebiet" für z.B. Lärm und Geruchsbelästigung gelten (wir denken hier an unsere Putenmastanlage).

Auch die vorgeschriebenen Abstände solcher Tiermastanlagen zu reinen Wohngebieten sind wesentlich größer als zum Beispiel bei Mischgebieten.

Nach Aussagen der zuständigen Mitarbeiter des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen und des Bauamtes Nordhausen sowie Sondershausen kann keiner ausschließen, dass wir bei Aufhebung des B- Planes diese Einstufung verlieren und in die Kategorie der Mischgebiete eingeordnet werden, was dem Wegfall bzw. einer erheblichen Lockerung von Auflagen im Sinne von Vermeidung von Geruchs- und Lärmbelästigung darstellt und die Ansiedlung weiterer Betriebe bis an die jetzigen Grundstücksgrenzen der Ortslage möglich macht.

In diesem Zusammenhang finden wir es sehr irritierend, dass ein Gemeinderatsmitglied aus unserem Ort uns darauf hinweist, dass er von der Lärm- und Geruchsbelästigung von Rausches Putenfarm persönlich nicht betroffen ist. Schließlich soll er nicht nur seine eigenen Interessen oder die einzelner Personen vertreten, sondern im Interesse aller Bürger des Ortes handeln.

Bekanntermaßen gibt es schon lange sehr viele Eingaben und Beschwerden wegen der Putenzucht. Nach einer Aufhebung des B-Planes haben wir keine Möglichkeit mehr, gegen die ständigen Verstöße gegen Auflagen des Umweltamtes, seitens der Fa. Rausche vorzugehen, da wie schon erwähnt höhere Grenzwerte zum Tragen kommen.

Wer kann das allen Ernstes wollen und befürworten, wo wir doch bis heute auf die in einer vor einigen Jahren stattgefundenen Bürgerversammlung versprochenen modernsten Filteranlagen und eine Rundum-Bepflanzung warten. Mit diesen Versprechen wurden damals alle aufgeregten Bürger beschwichtigt.

Der Ort Wolframshausen hat sich mit einem Gemeinderatsbeschluss Anfang der 90er Jahre zum Baugebiet Wettau bekannt und den Bebauungsplan in dieser Form in Auftrag gegeben. Unter diesen Voraussetzungen wurden Grundstücke in einem "Reinen Wohngebiet" verkauft und an diesen Voraussetzungen hat sich bis heute nichts geändert.

Alle Bewohner des Baugebietes haben unter diesen Gesichtspunkten ihr Grundstück gekauft. Warum also sollte die Gemeinde nun nicht mehr an diesem B-plan interessiert sein?

Es gibt prinzipiell die Möglichkeit etwaige Interessen Einzelner mit einer partiellen Änderung des B-Planes zu helfen. Diese Möglichkeit muss in jedem Fall Vorrang haben, vor der Aufhebung des Bebauungsplanes, mit all seinen negativen Folgen für die Zukunft.

Laut Aussagen zuständiger Ämter und mehrerer befragten Architekten bedeutet die, Aufhebung des B-Planes: Verlust der Sicherheit für zukünftige Baumaßnahmen und damit einhergehender Verlust an Wohnqualität im Rahmen des jetzigen Bebauungsplanes und damit auch der gesamten Ortslage, immenser Wertverlust aller Grundstücke in der kompletten Ortslage Wernrode.

Wer will schon in direkter Nachbarschaft zu einer Putenmastanlage wohnen und Geld für ein Eigenheim investieren.

Einen Bebauungsplan aufgrund persönlicher Interessen weniger Anwohner zum Schaden aller aufzuheben und, damit Privatinteresse vor Gemeininteresse zu stellen, dürfte rechtlich gesehen ebenso wenig Bestand haben.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Einklagbarkeit von Schadenersatzleistungen gegenüber der Gemeinde hingewiesen die

- aus dem sofortigen Werteverlust der Grundstücke bei Herabstufung des Baugebietes entstehen (Wiederverkaufswert)
- sich aus der Verminderung der Wohnqualität aufgrund geänderter Nutzungsmöglichkeiten ergeben
- gegebenenfalls aus den in die Grundstückspreise eingeflossenen und damit zu Unrecht berechneten Kostender Planungsleistungen für den Bebauungsplan in Rückforderungen münden.

Der Beschluß zur Aufhebung des Bebauungsplanes unter Beachtung dieser Einwände würde vorsätzlich und in Kenntnis der Tatsache, dass die große Mehrheit der Anwohner des Baugebietes sich gegen die Aufhebung ausspricht, wissentlich gegen das Gemeininteresse zum Schaden der Anwohner getroffen.

Die Gemeinde beauftragte das Planungs- und Ingenieurbüro Meißner mit der Erarbeitung und Abwicklung aller notwendigen Schritte zur Aufhebung des Bebauungsplanes. Zwischenzeitlich liegen Aussagen vor, dass einer der Anwohner, der momentan in mehrfacher Hinsicht gegen Bebauungsplan und Baugesetz (Bebauung im Außenbereich) mit entsprechenden ordnungsrechtlichen Konsequenz (Rückbau) verstößt und sich von der Aufhebung einen persönlichen Vorteil verspricht, die der Gemeinde mit diesem Auftrag entstehenden Kosten zum überwiegenden Teil (90%) finanziert. An dieser Stelle wird dieser Sachverhalt zunächst nicht weiter kommentiert, erscheint rechtlich, jedoch mehr als fragwürdig.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.



Zusammenstellung

der in den Verfahrensschritten gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen, abgegebenen Stellungnahmen (Anregungen) und Darstellung der Bewertung (Abwägung).

- I. Stellungnahmen im Originaltext
- II. Abwägung der Gemeinde Wolframshausen

I. Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar				
Geschäftszeichen 300-4621.20-1993/2006 16062059- WR-Wettau 1.Ä	Ihr Zeichen, - Ihre Nachricht vom 11.04.2007	Telefon:	Bearbeitet von:	Datum 10.05.2007
<p>Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wettau" nicht berührt. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Steiner, Referat 300, Telefon 0361- 3773 7044 zur Verfügung.</p>				
II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.				

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 1 Zentraler Dienst und Naturschutz				
Geschäftszeichen R11-Wem-06001-001-06	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 02.04.07	Telefon: 654-383	Bearbeitet von: Herr Dießl	Datum 12.04.2007
<p>Ihre Unterlagen zum o.g. Vorhaben sind im Staatlichen Umweltamt Sondershausen eingegangen. Sie werden von den Abteilungen Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft/ Wasser/ Altlasten geprüft. Das Ergebnis wird Ihnen schriftlich zugesandt. Wir sind bemüht, eine Frist von 4 Wochen einzuhalten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen (unter Angabe unseres Geschäftszeichen) gern zur Verfügung.</p>				
II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.				

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 1 Zentraler Dienst und Naturschutz																												
Geschäftszeichen R11-Wem-06001-001-06	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 02.04.07	Telefon: 654-383	Bearbeitet von: Herr Dießl	Datum 03.05.2007																								
<p>Die eingereichten Unterlagen wurden vom Staatlichen Umweltamt Sondershausen geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung sind den Anlagen zu entnehmen.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">Heute erhalten Sie die Stellungnahme/n</td> <td style="width: 15%;">der Abteilung 1</td> <td style="width: 25%;">Naturschutz</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>der Abteilung 2</td> <td>Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>der Abteilung 3</td> <td>Wasser/ Altlasten</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme/ n</td> <td>der Abteilung 1</td> <td>Naturschutz</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>der Abteilung 2</td> <td>Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>der Abteilung 3</td> <td>Wasser/ Altlasten</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">wird/ werden nachgereicht.</p>					Heute erhalten Sie die Stellungnahme/n	der Abteilung 1	Naturschutz			der Abteilung 2	Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft	X		der Abteilung 3	Wasser/ Altlasten	X	Die Stellungnahme/ n	der Abteilung 1	Naturschutz			der Abteilung 2	Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft			der Abteilung 3	Wasser/ Altlasten	
Heute erhalten Sie die Stellungnahme/n	der Abteilung 1	Naturschutz																										
	der Abteilung 2	Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft	X																									
	der Abteilung 3	Wasser/ Altlasten	X																									
Die Stellungnahme/ n	der Abteilung 1	Naturschutz																										
	der Abteilung 2	Immissionsschutz/ Abfallwirtschaft																										
	der Abteilung 3	Wasser/ Altlasten																										

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 2 – Immissionsschutz, Chemikalienrecht, Abfallwirtschaft

Geschäftszeichen R11-Wern-06001-001-06 IV-N/Wol/1993/02/52104	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon: 03632) 654 364	Bearbeitet von: Herr Fischer	Datum 26. April 2007
---	------------------------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------

A Abfallwirtschaft: Keine Einwände

B Immissionsschutz: Keine Einwände

Fachliche Stellungnahmen: Keine Einwände

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 3 – Wasser, Boden, Altlasten - Referat 34

Geschäftszeichen R 11-Wern-0600 1-00 1-06 5863/12.07.06 2756/11.04.07	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon: 03632/ 654-320	Bearbeitet von: Luthardt	Datum 30.04.07
--	------------------------------------	----------------------------	-----------------------------	-------------------

Altlastenfachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine altlastenfachlichen Belange berührt, so dass die STN vom 19.07.06 weiterhin gültig ist.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abteilung 3 – Wasser, Boden, Altlasten

Geschäftszeichen R11-Wern-06001-001-06	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon:	Bearbeitet von: Herr Hinz	Datum 16.04.07
---	------------------------------------	----------	------------------------------	-------------------

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Zu dem o.g. Bebauungsplan liegen Ihnen unsere Stellungnahmen jeweils vom 14.09.1994 und vom 03.08.2006 vor. Die nunmehr vorliegende Änderung berührt keine wasserwirtschaftlichen Belange, so dass die Stellungnahme vom 03.08.2006 keiner Ergänzung bedarf.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Landratsamt Nordhausen - Fachbereich Bau und Umwelt

Geschäftszeichen 61/621	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon: 03631/911410	Bearbeitet von: Frau Mühlenberg	Datum d. 03.05.2007
----------------------------	------------------------------------	--------------------------	------------------------------------	------------------------

die betroffenen Fachgebiete des Landratsamtes geben zur vorgesehenen Änderung des o.g. B- Planes folgende Stellungnahmen ab:

Fachbereich Bau und Umwelt

Fachgebiet Bauordnung

Gegen den o.g. Änderungsentwurf bestehen aus der Sicht des FG Bauordnung keinerlei Bedenken.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen.

I. Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist daraufhin, dass die Einstufung des Plangebietes als reines Wohngebiet (WR) zu einem sehr hohen Schutzanspruch bezüglich der Schallimmissionen führt.

In wie weit diese Werte eingehalten werden können, kann seitens der Behörde nicht eingeschätzt werden.

Es ist zu prüfen, ob die Einstufung des Plangebietes bezüglich der Anforderungen des Schall-/ Lärmschutzes denen eines reinen Wohngebietes (WR) oder denen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des B-Planes im Einwirkungsbereich einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage (Putenmast) befindet.

II. Durch die 1. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird an der immissionsschutzrechtlichen Bestandssituation nichts verändert. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist wie in der 1. Änderung für die Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung WR (reines Wohngebiet gem. § 3 BauN-VO) festgesetzt. Evtl. bestehende Nutzungskonflikte zwischen dem Wohngebiet „Wettau“ und der Putenmastanlage werden somit durch die 1. Änderung des B-Planes nicht verschärft.

I. Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 14.12.06 zum Vorentwurf wird grundsätzlich aufrechterhalten.

Im jetzt vorliegenden Entwurf fehlt jedoch die geforderte schlüssige kurze Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Der Nachweis, dass im Zusammenhang mit o.g. Bebauungsplan 13 Laubbäume gepflanzt wurden, ist noch zu erbringen, da bisher in der unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich keine entsprechenden Unterlagen vorliegen. Vor diesem Hintergrund wird dem Entwurf zur 1. Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen. Da alle grünordnerischen Festsetzungen aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan in die 1. Änderung übernommen wurden, bilden sie wie bisher die Grundlage für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen bei Bauvorhaben.

I. Rausche, Wettau 69, 99735 Wernrode

Geschäftszeichen	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon:	Bearbeitet von:	Datum 07.Mai.2007
------------------	------------------------------------	----------	-----------------	----------------------

bitte bestätigen Sie uns, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Wernrode "Wettau" keinen Einfluss auf den Bestandsschutz unserer Tierhaltungsanlage in Wernrode, Rasenweg 37 hat.

Sollte eine Einschränkung des Bestandsschutzes nicht ausgeschlossen werden können, so fassen Sie dieses Schreiben als Widerspruch zur 1. Änderung des Bebauungsplans Wernrode "Wettau" auf.

II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Wolframshausen zur Kenntnis genommen. Durch die 1. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes werden für das Wohngebiet gegenüber den Festsetzungen im derzeit rechtsverbindlichen Plan keine höheren Schutzansprüche, ausgelöst (d.h.: keine Verschärfung von evtl. bestehenden Nutzungskonflikten).



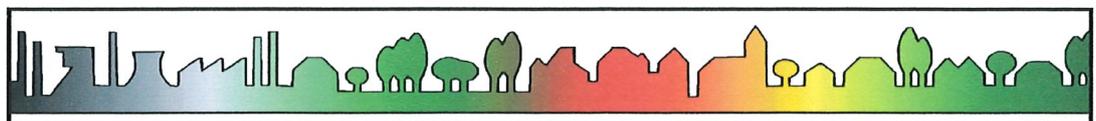
Anlagenverzeichnis

1. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der Gemeinde Wolframshausen

- Anlage 1 Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches
- Anlage 2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Wernrode „Wettau“

Verfahrensstand: Rechtsplan

August 2007



Verfahrensübersicht

1. Die Gemeindevertretung hat am 15.04.92 nach §1(1-4) und §2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 72 vom 12.12.1992 wurde am 16.4.1992 gemäß §12 BauGB bekanntgemacht.

Wolfranshausen, d. 16.4.92... Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB wurde am 21.1.1992 durchgeführt.

Wolfranshausen, d. 16.4.1992... Bürgermeister



3. Billigung des Planentwurfes und der Begründung sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung. Beschluss zur Auslegung vom 24.6.92, Nr. 139 vom 14/92. Auslegungsdauer vom 16.8.92 bis 17.9.92 in Wolfranshausen wurden am 14.8.92 gemäß der Ortsatzung bekanntgemacht.

Wolfranshausen, d. 14.8.92... Bürgermeister



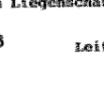
4. Die Unterrichtung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §3(2) und §4 BauGB erfolgte am 14.8.92.

Wolfranshausen, d. 14.8.92... Bürgermeister



wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen A Bezeichnung mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Wolfranshausen, d. 26.05.1993... Leiter des Katasteramtes



6. Die Gemeindevertretung hat nach §3(2) BauGB und §1(6) BauGB die Bedenken und Anregungen der Stellungnahmen behandelt. Abgangsbekanntmachung der Gemeinde vom 14.04.93.

Wolfranshausen, d. 14.04.93... Bürgermeister



7. Nach der Auslegung erfolgte Änderungen und Ergänzungen nach §3(3) BauGB:

- erneute Auslegung vom 16.04.1993 bis 17.05.1993, mit Bekanntmachung vom 16.04.1993.
- Auslegung der geänderten und ergänzten Teile vom 16.04.1993 bis 17.05.1993 nach Bekanntmachung vom 16.04.1993.
- Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, keine erneute Auslegung.

Wolfranshausen, d. 16.4.1993... Bürgermeister



8. Die Gemeindeverwaltung beschließt den Bebauungsplan Teil A und B als Satzung. Die Begründung wurde mit Beschluss Nr. 67 vom 20.9.93 der Gemeindevertretung vom 23.5.93 gebilligt.

Wolfranshausen, d. 21.5.1993... Bürgermeister



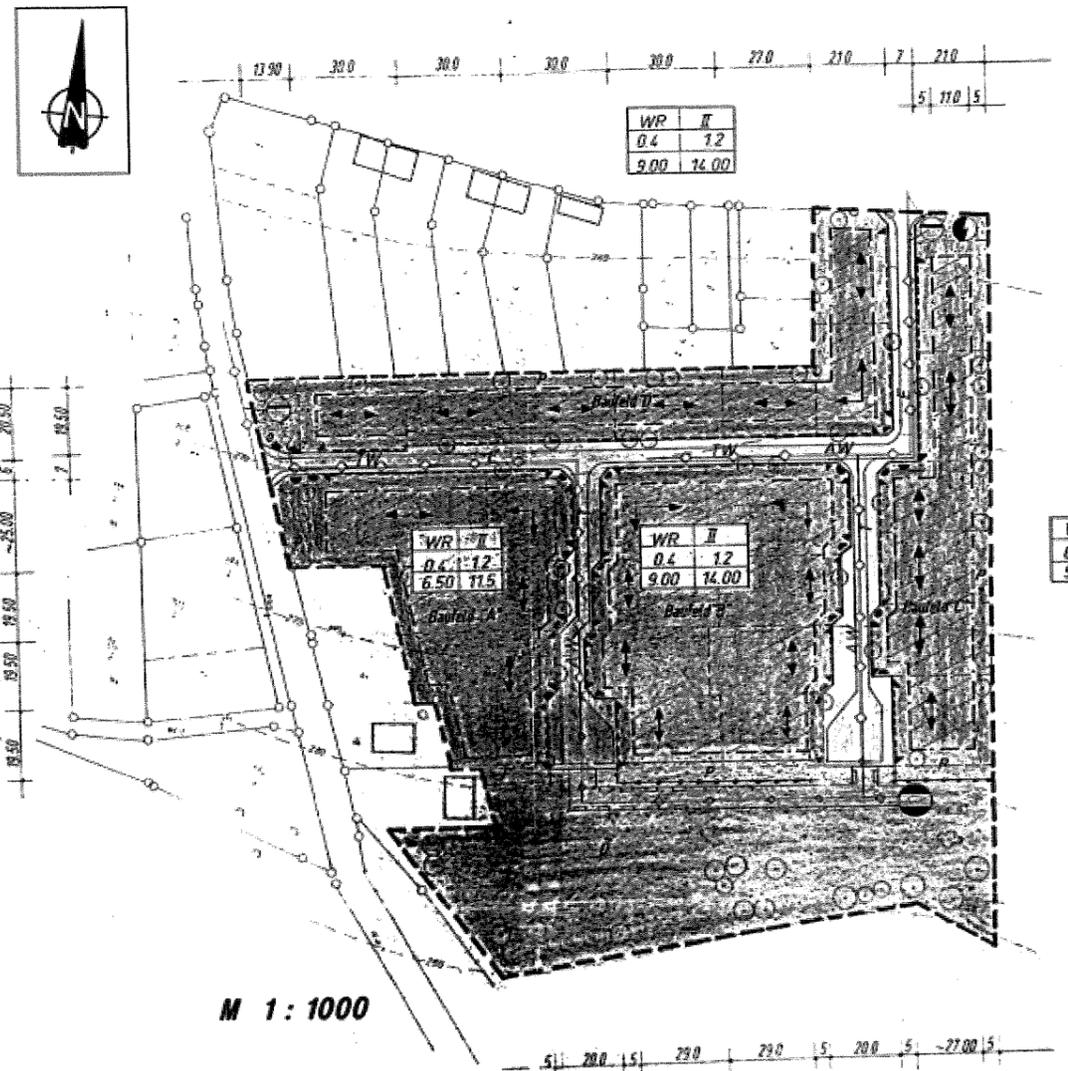
9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung (Teil A und B) nach §11 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 14.10.93 und mit Verfügung (AZ 1000/93) am 14.10.93 erteilt.

Wolfranshausen, d. 14.10.93... Bürgermeister



10. Die satzungsgemäße Bekanntmachung der Genehmigung und damit die Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplansatzung (Teil A und B) erfolgte gemäß §12 BauGB am 13.11.93.

Wolfranshausen, d. 13.11.93... Bürgermeister



M 1:1000

Planzeichenlegende

- WR - Reine Wohngebiete 3 BauNVO
- Baugrenze
- Umgrenzung räumlicher Geltungsbereich
- Straßenraumbegrenzungslinie
- unterirdische Versorgungsbereiche
- Einfahrtsbereiche
- Schemainhalt**
- | | |
|------------------|----------------------|
| bauliche Nutzung | Anzahl Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Traufhöhe | Firshöhe |
- Höhenlinie
- nicht überbaute und private Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Büsche und Sträucher
- Parzellenabgrenzung
- Bäume
- Zentralmärkte
- Trafostation
- öffentlicher ruhender Verkehr
- First- und Hauptgebäuderichtung
- Flurstücksnummer
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gasanlage
- Leitungsröhren

Textliche Festsetzung

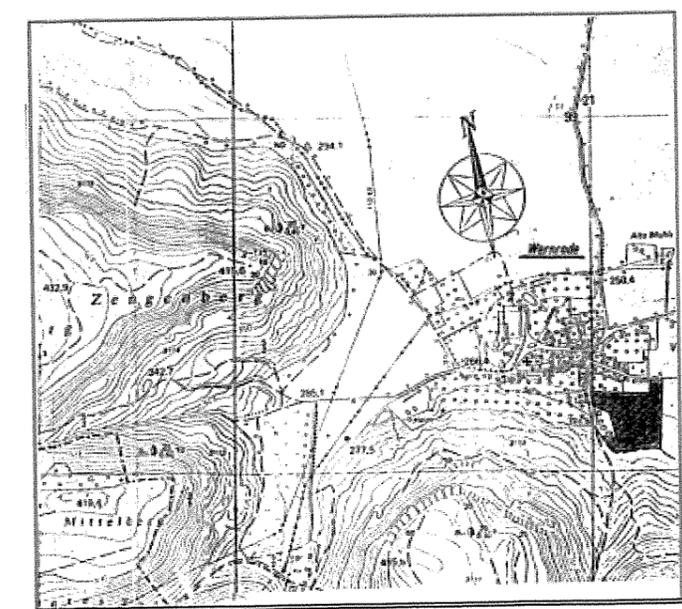
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Das in den Baufeldern dargestellte Gebiet wird zum Zwecke des Wohnens gemäß § 3 der Bau NVO ausgewiesen. Eingeordnet sind die Baufelder als reines Wohngebiet (WR). Die Maße der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt: Maximal zwei Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 1,2; Traufhöhe Baufeld A < 6,5 m zum vorh. Gelände; Baufelder B-D mit < 9,0 m; Firshöhe Baufeld A < 11,5 m zum vorh. Gelände; Baufelder B-D mit < 14 m; Firshöhe der Nebengebäude < 4,50 m. Die Bebauung muß einen Abstand > 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Auf den Parzellen sind Nebengebäude zulässig. Die Nebengebäude dürfen Flachdachformen haben, an die Hauptgebäude angebaut oder freistehend errichtet werden. Festgelegt ist offene Bebauung mit Gebäudelängen unter 30,00 m. Neben Garagen in den Kellerbereichen sind, sich in das Gesamtkonzept einfügende, oberirdische Garagen zulässig. Stellplätze können mit und ohne Überdachung auf nicht überbauter Grundstücksfläche errichtet werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf 0,50 m über das natürliche Gelände ragen. Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 1200 m² zu konzipieren. Stellplätze für PKW sind für den öffentlichen Bereich in den Anliegerstraßen zu schaffen, für den privaten Bereich sind sie auf den Grundstücken zu schaffen. Sichtbehindernde Bauten (kaul. Anlagen über 60 cm Höhe) sind in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen nicht zulässig. Zur Gestaltung der Grünräume, in den Privatbereichen und als öffentliches Grün, sind einheimische Laub- und Nadelgehölze mit Wuchshöhen bis zu 12,00 m zu verwenden. Für 500 m² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die Gebäude sind in traufseitig zu errichten. Nebengebäude sind einordnend fertig zulässig. Als Fassaden sind Klinkerkleidungen zulässig. Die gegen das vorhandene Ortsbild ist in Rahmen der Genehmigung des örtlichen Festsetzungsamtes als "Dächer" sind Dachneigungen bis 45° zulässig. Die Hauptgebäude sind in Rot-, Braun- oder Grautönen auszuführen. Die Nebengebäude sind bis zu 4 m hoch zu errichten. Die nicht überbauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Lageplan 1:10000



Ob



Handwritten note: 14.10.93 25.10.93

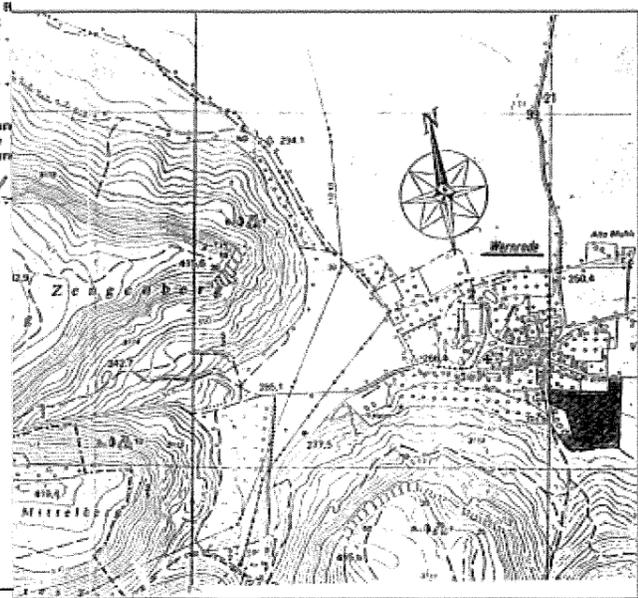
1. Die Gemein-
schaftliche Festsetzung
wurde an

Textliche Fortsetzung

Örtliche Festsetzungen:

- Wolkramshausen**
Das in den Baufeldern dargestellte Gebiet wird zum Zwecke des Wohnens gemäß § 3 der Bau NVO ausgewiesen. Eingebunden sind die Baufelder als reines Wohngebiet (WR).
- Wolkramshausen**
Die Höhe der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt:
Maximal zwei Vollgeschosse;
Grundflächenzahl 0,4;
Geschoßflächenzahl 1,2;
Traufhöhe Baufeld A < 6,5 m zum vorh. Gelände;
Baufelder B-D mit < 9,0 m.
Firsthöhe Baufeld A < 11,5 m zum vorh. Gelände;
Baufelder B-D mit < 14 m.
Firsthöhe der Nebengebäude < 4,50 m.
Die Bebauung muß einen Abstand > 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
Auf den Parzellen sind Nebengebäude zulässig. Die Nebengebäude dürfen Flachdachformen haben, an die Hauptgebäude angebaut oder freistehend errichtet werden.
Festgelegt ist offene Bebauung mit Gebäudelängen unter 30,00 m.
Neben Garagen in den Kellerbereichen sind, sich in das Gesamtkonzept einfügende, oberirdische Garagen zulässig. Stellplätze können mit und ohne Überdachung auf nicht überbauter Grundstücksfläche errichtet werden.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf 0,50 m über das natürliche Gelände ragen.
Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 1200 m² zu konzipieren.
Stellplätze für PKW sind für den öffentlichen Bereich in den Anliegerstraßen zu schaffen, für den privaten Bereich sind sie auf den Grundstücken zu schaffen.
Sichtbehindernde Bauten (Insul-Anlagen über 60 cm Höhe) sind in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen nicht zulässig.
Zur Gestaltung der Grünräume, in den Privatbereichen und als öffentliches Grün, sind einheimische Laub- und Nadelgehölze mit Wuchshöhen bis zu 12,00 m zu verwenden.
Für 500 m² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Wolkramshausen**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf 0,50 m über das natürliche Gelände ragen.
Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 1200 m² zu konzipieren.
Stellplätze für PKW sind für den öffentlichen Bereich in den Anliegerstraßen zu schaffen, für den privaten Bereich sind sie auf den Grundstücken zu schaffen.
Sichtbehindernde Bauten (Insul-Anlagen über 60 cm Höhe) sind in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen nicht zulässig.
Zur Gestaltung der Grünräume, in den Privatbereichen und als öffentliches Grün, sind einheimische Laub- und Nadelgehölze mit Wuchshöhen bis zu 12,00 m zu verwenden.
Für 500 m² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Wolkramshausen**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf 0,50 m über das natürliche Gelände ragen.
Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 1200 m² zu konzipieren.
Stellplätze für PKW sind für den öffentlichen Bereich in den Anliegerstraßen zu schaffen, für den privaten Bereich sind sie auf den Grundstücken zu schaffen.
Sichtbehindernde Bauten (Insul-Anlagen über 60 cm Höhe) sind in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen nicht zulässig.
Zur Gestaltung der Grünräume, in den Privatbereichen und als öffentliches Grün, sind einheimische Laub- und Nadelgehölze mit Wuchshöhen bis zu 12,00 m zu verwenden.
Für 500 m² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Wolkramshausen**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf 0,50 m über das natürliche Gelände ragen.
Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 1200 m² zu konzipieren.
Stellplätze für PKW sind für den öffentlichen Bereich in den Anliegerstraßen zu schaffen, für den privaten Bereich sind sie auf den Grundstücken zu schaffen.
Sichtbehindernde Bauten (Insul-Anlagen über 60 cm Höhe) sind in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen nicht zulässig.
Zur Gestaltung der Grünräume, in den Privatbereichen und als öffentliches Grün, sind einheimische Laub- und Nadelgehölze mit Wuchshöhen bis zu 12,00 m zu verwenden.
Für 500 m² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Lageplan 1:10000



Der geplante Verkehrsraum ist als Anliegerstraße mit einseitigen Gehwegen vorgesehen.
In den Bereichen unter den Verkehrsflächen sind Ver- und Entsorgungstrassen eingeordnet.
Für Zubringerleitungen sind die Räume zwischen Baugrenze und Straßenraumgrenze zu nutzen.
In Straßenraum sind hochstämmige Bäume zulässig. Für zwei Stellplätze ist mindest ein Baum zu pflanzen.
Bäume haben zu Einfahrten mindest 3,00 m Abstand aufzuweisen.
Das öffentliche Grün ist von einer Fachfirma in Abstimmung mit dem örtlichen Rat zu planen und von einer Fachfirma zu erstellen.
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.
Den berechtigten Personen der Erschließungsträger ist der Zutritt zu den Leitungen und Anschlusspunkten, nach Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, innerhalb der Grundstücke zu gewähren.
Heizungsanlagen mit festen Brennstoffen sind nicht zulässig. In Kaminen darf nur abgelegertes Holz der Buche, Birke und Erle verbrannt werden.
Berankungen der Gebäude und baulichen Anlagen sowie Dachbegrünungen der Nebengebäude werden zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die Gebäude sind in traditioneller Bauweise zu errichten. Nebengebäude aus Holz oder aus sich einordnenden Fertigteilen sind zulässig.
Als Fassaden sind Klinker, Putz und Verkleidungen zulässig. Die Gestaltung darf nicht gegen das vorhandene Ortsbild sprechen und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem örtlichen Rat abzustimmen.
Als Dächer sind Satteldachformen mit Dachneigungen bis 45° zulässig.
Die Hauptgebäude sind mit Ziegel in Rot-, Braun-, oder Grautönen einzudecken. Ausnahmen bilden die Nebengebäude.
Dachgauben bis zu 20 % der Gebäudelänge und Dachansätze bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, gärtnerisch zu gestalten und zu bearbeiten.

Wege und Plätze auf den Grundstücken sind wasserundurchlässig zu befestigen.
In den Vorgärten sind bauliche Anlagen bis 80 cm Höhe und bis 2 m² Größe erlaubt.
Einfriedungen sind bis max. 1,5m über Straßenniveau zulässig, ausgeschlossen werden geschlossene Zäune und Mauern.
Zaunsockel sind bis 85 cm über Straßenniveau erlaubt. Ausgeschlossen werden Betonsockel.
Maschendraht ist an der Straßenfront in Hecke einzubetten.
Einfriedungen sind vom örtlichen Rat zu genehmigen.
Werbeschilder < 2 m² und Ausleger < 0,8 m sind zulässig.
Dachverbungen und Plakatanschlagtafeln werden ausgeschlossen.
Beleuchtung von Werbeanlagen ist von 22 - 6 Uhr nicht gestattet.
In Abstimmung mit dem örtlichen Rat sind zwei Lichtautomaten und zwei Warenautomaten < 1,5 m² Grundfläche gestattet.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind von - 1,50 m bis + 1,00 m zulässig. Stützmauern werden aus rauhen Beton ausgeschlossen.
Mauern können bepflanzt und berankt werden.

3. Verkehrsflächen:

Die zu errichtenden Anliegerstraßen sind für < 30 km/h Fahrgeschwindigkeit auszubauen. Flächen des ruhenden Verkehrs werden in den Straßenräumen geschaffen.

4. Erschließung:

Zur Elektroversorgung wird auf kommunalen Gelände eine Trafostation errichtet und das Plangebiet, im Verbund mit den angrenzenden Baulichkeiten, versorgt.
Für Wasser wird die Versorgung von vorhandenen Leitungen aus erfolgen.
Für die Abwasser Systeme müssen neue Leitungen verlegt werden. Bis zur Fertigstellung des Vorhabens "Abwasserverband" erfolgt die Behandlung der Abwasser in zwei Kläranlagen.

5. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zur Erarbeitung sind:
BauGB, BauNVO, Planz V 90, VZO.

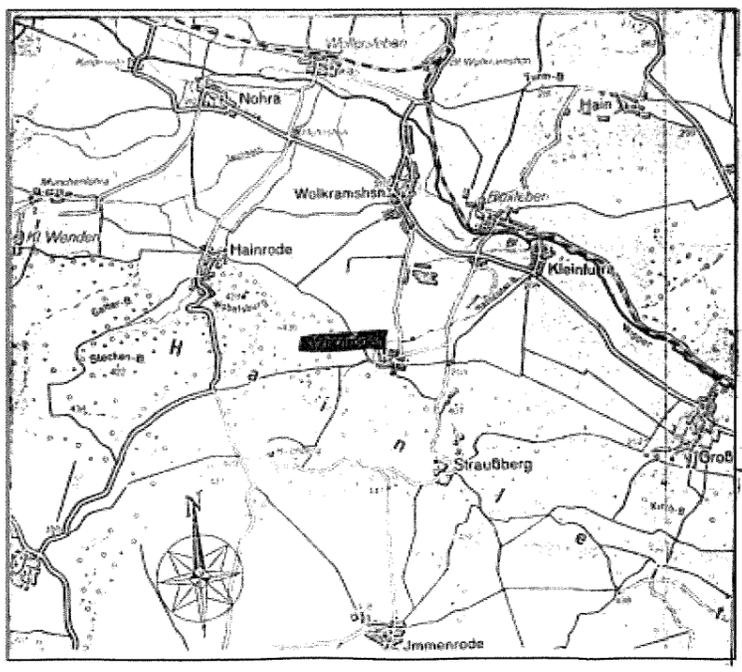
6. Bes. Baulichkeiten

Als besondere Baulichkeit werden als Übergang zwei Kläranlagen zugelassen.
Nach Fertigstellung der Leistungen für den Abwasserverband werden die Kläranlagen abgebrochen, die Flächen rekultiviert und die Flächen im öffentlichen Grün integriert.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach § 81 des Gesetzes über die Bauordnung können mit Geldbußen bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

Obersichtsplan 1:50000



II. Entwurf zum
Bebauungsplan
Wernrode "Wettau"
Bearbeitungsstand 10. Mai 1993

Original um 50 % verkleinert



Stadtplanungsbüro Meißner

Am Grenzrasen 1
99734 Nordhausen

E – mail: info@meiplan.de
Internet: www.meiplan.de
Telefon: 03631 / 990919
Telefax: 03631 / 981300

