



Landgemeinde Stadt Bleicherode

Begründung Teil 1 (städtebaulicher Teil)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode)

Verfahrensstand:

Satzung

Nordhausen / Bleicherode, Februar 2024

Präambel

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Verfahrensstand: Satzung

Auftraggeber:	Landgemeinde Stadt Bleicherode Hauptstraße 37 99752 Bleicherode
Ansprechpartner:	Herr Thomas Gülland Bauamt Stadt Bleicherode Außenstelle Wolkramshausen Tel.: 036334 58024 email: bauamt@bleicherode.de
Auftragnehmer Teil I städtebauliche Leistungen:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: 03631 990919 E-mail: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartnerin:	Dipl.-Ing. Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin
Auftragnehmer Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:	Planungsbüro Dr. Weise Kräuterstraße 4 99974 Mühlhausen Tel.: 03601 799 292-0 E-mail: info@pltweise.de web: www.pltweise.de
Ansprechpartnerin:	Frau Anja Englert

Bleicherode, 22.02.2024

Begründung- Teil I
gemäß § 9 (8) BauGB
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23
"Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode)
der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Verfahrensstand: Satzung Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode	3
2.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB	3
3.	Begriffsdefinitionen.....	5
4.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	5
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	8
7.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	8
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	8
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
8.2.	Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete, übergeordnete Belange	9
8.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	9
8.4.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	11
8.5.	Landschaftsplan Bleicherode.....	11
8.6.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	11
8.7.	Planungen benachbarter Gemeinden	12
9.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode).....	12
9.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	12
9.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen.....	14
9.2.1.	Räumliche Geltungsbereiche (§ 9 (7) BauGB).....	14
9.2.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	15
9.2.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	16
9.2.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	16
9.2.5.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB).....	17
9.3.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	18
9.4.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)	18
9.5.	Hinweise zum Planvollzug	18
9.6.	Vorhaben- und Erschließungsplan	19
10.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	19
11.	Erschließung.....	19
12.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	20

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode

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

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

Entstehungsgeschichte / Bildung der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Durch die Kommunalreform am 01.01.2019 gründete sich die Landgemeinde Stadt Bleicherode mit ihren Ortschaften Stadt Bleicherode, Elende, Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Mörbach, Nohra mit dem OT Kinderode, Obergebra, Wernrode, Wipperdorf, Wollersleben und Wolframshausen (Thür GVBl. Nr. 14 / 2018 S. 795 vom 28.12.2018).

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

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Hohenstein, Werther, Lipprechterode und Kehmstedt
- im Osten: die Gemeinde Kleinfurra,
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf und die Stadt Sonderhausen,
- im Westen: die Gemeinde Sollstedt und die Gemeinden Am Ohmberg und Buhla (Landkreis Eichsfeld).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

Flächengröße und Einwohner

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

2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Vorbemerkungen

Die Firma Kröner wurde am 15. November 1985 in Bleicherode als Elektromaschinenbaubetrieb gegründet und entwickelt sich nach 1991 zum Verkaufs- und Serviceunternehmen für Kommunaltechnik, Baumaschinen und Technik für den Garten- und Landschaftsbau sowohl auf den Gebieten Verkauf und Vermietung als auch als Werkstatt und Reparaturbetrieb.

Der Firmensitz befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Bleicherode auf dem Grundstück Heerweg 17. Seit 2009 erweiterte sich die baulich Firma um kundenorientierter zu arbeiten und ausreichend Werkstattkapazitäten anbieten zu können.

Es entstand u.a. eine neue Lagerhalle sowie eine Betriebswohnung für die Inhaber.

Anlass der Planung , Planungsziel

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage im Verkauf und bei Reparaturen von Kommunaltechnik und kleineren Baumaschinen benötigt die Firma dringend größere Lagerflächen für Material, Ersatzteile und Maschinen für den Verkauf. Diesen Bedarf abzusichern heißt für den Betrieb, aufgrund bestehender Lieferengpässe, einen enormen Mehraufwand an Bevorratung.

Aus diesem Grund plant die Firma Kröner, eine weitere Lagerhalle im Bereich des Flurstückes 1622/12 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode, nördlich angrenzend an die bestehenden baulichen Anlagen des Firmengeländes, zu errichten. Im Zuge dieser Erweiterung kann dann eine Neustrukturierung und Optimierung der Gebäudenutzung auf dem Betriebsgrundstück erfolgen.

Da sich die Flächen des Flurstückes 1622/12 planungsrechtlich außerhalb der „Im Zusammenhang bebauten Ortslage“ und damit im Außenbereich befinden, kann aktuell seitens des zuständigen Bauordnungsamtes keine Genehmigung für dieses Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden.

Aus diesem Grund beantragte der Inhaber der Firma Jörg Kröner Bleicherode e.K. als Vorhabenträger bei der Stadt Bleicherode die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Betriebsstandort Heerweg Nr. 17/17a. Dieser soll dann die Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung des Unternehmens darstellen.



Aktuell vorhandene bauliche Anlagen des Betriebsstandortes

Planungserfordernis:

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

Die Stadt Bleicherode möchte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das ortsansässige Unternehmen unterstützen ihm ermöglichen, die Flächen der Betriebsgrundstücke optimal für die benötigten baulichen Anlagen zu nutzen. Ohne die Möglichkeiten einer Erweiterung, kann die Firma Kröner den Betriebsstandort nicht langfristig sichern.

Eine Neuansiedlung an anderer Stelle hätte eine Neuinanspruchnahme von Flächen sowie einen erhöhten (ggf. erstmaliger) Erschließungsaufwand zur Folge.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Betriebserweiterung zu schaffen.

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

- die Erweiterung und Nachverdichtung des bereits bestehenden Betriebsstandortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt – eine neue bauliche Entwicklung am anderen Stelle wird vermieden,
- die Planung eine Unterstützung des ortsansässigen Unternehmens darstellt, damit den Betriebsstandort langfristig sichert und Arbeitsplätze erhält.

Weiterhin werden mit der Planung die Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Grundstücksflächen des Plangebietes sichergestellt.

Die geplante bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes nach Norden hin grenzt im Osten unmittelbar an den bereits vorhandenen baulichen Bestand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäuden und Anlagen an. Westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls baulich genutzte Flächen (überwiegend Lagerflächen des Bauhofes der Stadt Bleicherode). Nördlich schließen sich Grünlandflächen an. Südlich angrenzend befindet sich die Bebauung des Stadtgebietes Bleicherode im Bereich Heerweg. Diese Bebauung ist von einer Nutzungsmischung aus Wohnbebauung und Kleingewerbe (Etzold-Haustechnik, ALTIS-Bäuerliche AG, Total-Tankstelle) geprägt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung erfolgt keine städtebauliche Entwicklung in den unberührten Landschaftsraum hinein. Die Planung stellt vielmehr eine Ergänzung und Abrundung der baulichen Nutzungen im Bereich nördlich des Heerweges dar.

Die Stadt Bleicherode verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 soll als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB erfolgen.

Der Stadtrat Bleicherode hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 23.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode besteht aus 2 Teilgebieten. Diese werden im Folgenden als **„Plangebiet A“** (Eingriffsgebiet) sowie **„Plangebiet B“** (Ausgleichsgebiet) bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Plangebiet A:

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes Bleicherode und umfasst die Flächen der Flurstücke 1621/3, 1621/5, 1622/5, 1622/6, 1622/10, 1622/12, 1623/3 sowie 1623/13 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und liegt in einer Höhenlage von ca. 235 müNNH. Es handelt sich um ebenes Gelände, welches in nördlicher Richtung gleichmäßig leicht abfällt.

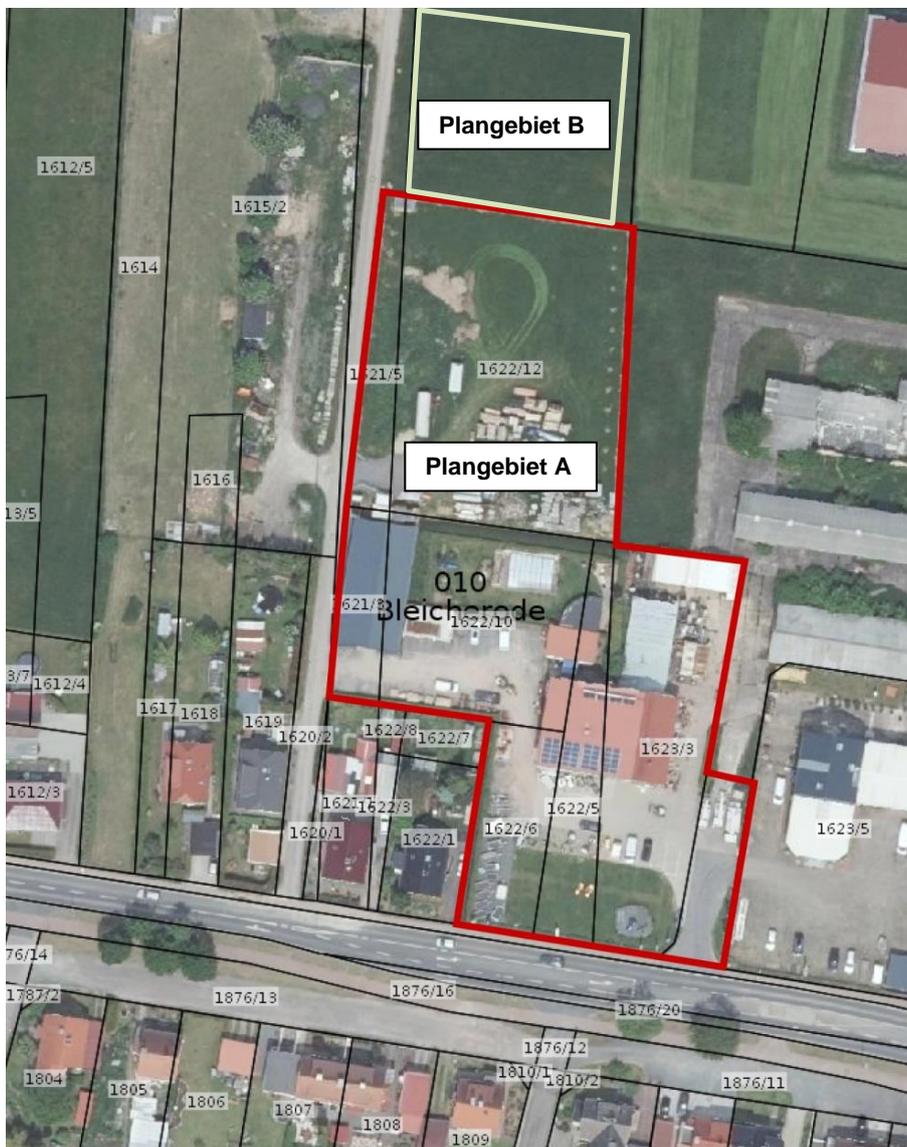
Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Heerweg“, welche als Landesstraße 1011 von Bleicherode in westlicher Richtung über Lipprechterode und Bischofferode bis nach Duderstadt (Bundesland Niedersachsen) verläuft und wird über eine bereits mit Linksabbiegespur ausgebaute Anbindung an diese Straße erschlossen.

Der Geltungsbereich A umfasst das Firmengelände der Firma Kröner. Hier bestehen bereits bauliche Anlagen im südlichen Teil. Im nördlichen Teil des Plangebietes A ist die Errichtung einer neuen Lagerhalle geplant. Diese geplante Firmenerweiterung ist der Auslöser der in Rede stehenden Planung. Im Bereich des Plangebietes A werden damit die künftigen naturschutzfachlichen Eingriffstatbestände vorbereitet.

Plangebiet B:

Das Plangebiet B umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m² des Flurstückes 1622/13 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode. Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt. Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich an das Plangebiet A an. Auf den derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen ist die Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für den im Plangebiet A vorbereiteten Eingriff vorgesehen. Geplant ist, hier eine Streuobstwiese auf extensivem Grünland anzulegen.

Die Stadt Bleicherode wird die Flächen dann langfristig an die Firma Kröner als Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 23 verpachten. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gesichert.



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

In der direkten Umgebung des Geltungsbereiches mit den Teilbereichen A und B grenzen verschiedene bauliche Nutzungen an den Geltungsbereich an:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten: bauliche Anlagen aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung, aktuell gewerblich genutzt bzw. leer stehend sowie das gewerblich genutzte Grundstück der Fa. Etzold Energie-Systeme (Heizung, Lüftung, Sanitär),
- im Süden die gemischt genutzte Bebauung südlich des Heerweges (Wohnbebauung, Tankstelle),
- im Westen Wohnbebauung sowie nördlich davon Flächen, die als Lagerflächen und Betriebsgelände des städtischen Bauhofes genutzt werden.



Lage des Plangebietes im Norden des Stadtgebietes Bleicherode,

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

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Hinweis:

Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB durch den Landgemeinderat gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode bestehen aus:

dem Planteil mit:	Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
	Teil 2 – Planzeichenerklärung
	Teil 3 – Textliche Festsetzungen
	Teil 4 – Hinweise
	Teil 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan
	Teil 6 – Verfahrensvermerke

der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB und Teil II - Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Landgemeinde Stadt Bleicherode, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen. Da die Stadt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan einer Genehmigung. Diese ist beim Landkreis Nordhausen zu beantragen. Nach dem Erteilen der Genehmigung ist diese durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das in Rede stehende Plangebiet gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation können derzeit alle baulichen Vorhaben im südlichen Teil des Plangebietes nach § 34 BauGB als „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage“ bewertet werden.

Die geplanten Vorhaben auf den Flurstücken 1621/5 und 1622/12 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode liegen planungsrechtlich zurzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Um das seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet sichern und damit auch realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete, übergeordnete Belange

Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in räumlicher Nähe von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Waldgesetz

Das Planvorhaben berührt keine Waldflächen.

Denkmalschutz

Denkmäler nach Landesrecht sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

Bodenschutz/Altlasten

Die Flächen des Flurstückes 1623/3 im Geltungsbereich A sind als altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 (6) BBodSchG erfasst. Erdbaumaßnahmen in diesem Bereich sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen abzustimmen und altlastenfachlich zu begleiten. Es erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB auf der Planzeichnung.

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Bleicherode (Kalisalz). Das Bergwerksfeld Bleicherode befindet sich im Bergwerkseigentum gemäß § 151 Bundesberggesetz (BBergG) „Bleicherode“ auf Kalisalze einschließlich auftretender Sole. Die Inhaberin dieser unbefristeten Bergbauberechtigung ist die Deusa International GmbH, Nordhäuser Straße 2 in 99752 Bleicherode. Des Weiteren liegt dort eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG der Deusa International GmbH vor, die für die Gewinnung von Steinsalz nebst den mit diesem Salz in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen in dem Bewilligungsfeld „Steinsalz Bleicherode-Sollstedt“ bis zum 05.09.2064 erteilt wurde. Es erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB auf der Planzeichnung. Bergbaurelevante Folgewirkungen auf bestehende und geplante bauliche Anlagen können gem. markscheiderischer Stellungnahme des Dipl.-Ing. Bernd Scholte vom 09.05.2023 und 20.12.2023 (siehe Verfahrensakte) ausgeschlossen werden.

Belange der Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebietes B (Flurstück 1622/13) liegen innerhalb des Feldblockes GL4592V07, der über EU-Agrarsubvention beantragt ist und derzeit als Grünlandfläche bewirtschaftet wird. Die Flächen befinden sich nicht in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gem. Regionalplan Nordthüringen. Die Stadt Bleicherode als Flächeneigentümer wird, in Vorbereitung der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme, die Bewirtschaftung für den Teilbereich des Plangebietes A rechtzeitig kündigen. Die Veränderung des Feldblockes ist dann durch den Bewirtschafter (Landwirt) beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum anzuzeigen.

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

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Stadt Bleicherode wurde im Regionalplan (RP-NT) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Der Grundversorgungsbereich der Stadt umfasst Stadt Bleicherode sowie die Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Großlohra, Kehmstedt, Kleinbodungen, Kraja, Lipprechterode, Niedergebra, Sollstedt und Wipperdorf.

Dabei wurden die im Jahre 2012 noch selbstständigen Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Kleinbodungen, Kraja und Wipperdorf im Zuge der Kommunalreform zum 01.01.2019 als Ortsteile in die Landgemeinde Stadt Bleicherode eingegliedert.

Auszug:

Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.

Der Inhalt des Bebauungsplanes stärkt durch die geplante Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmens die Versorgungsfunktion der Stadt Bleicherode als Grundzentrum.

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet innerhalb der grau bzw. weiß dargestellten Siedlungsflächen Bleicherode, denen keine raumordnerischen Ziele oder Grundsätze zugeordnet wurden.

In den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung vom 25.05.2023 und vom 15.01.2024 wird zum Inhalt des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeführt:

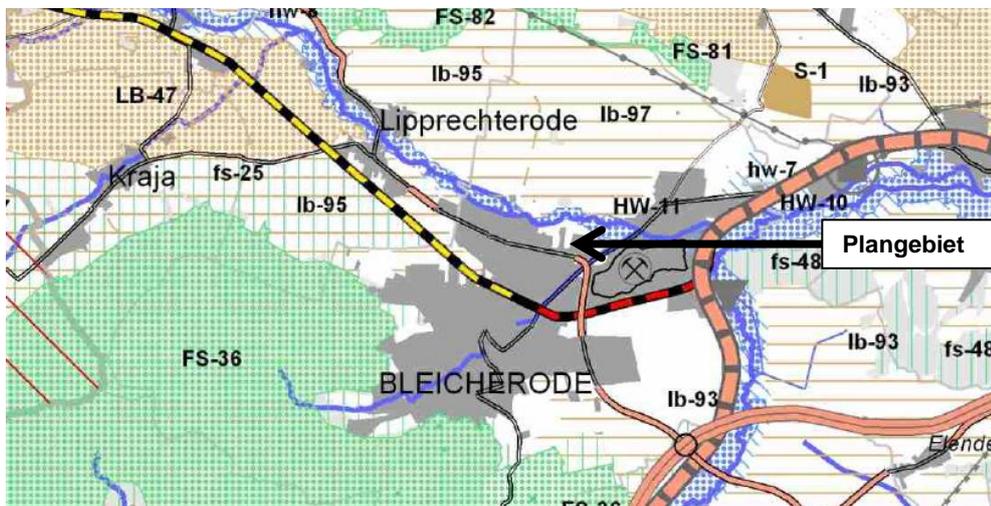
„Die Planung wurde aus Sicht der Raumordnung geprüft. Dafür sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) und im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 44/2012 vom 29.10.2012) von Bedeutung.

Bei Betrachtung der Raumnutzungskarte des RP-NT liegt das Plangebiet auf Siedlungsflächen und teilweise auf Weißflächen. Dem Vorhaben entgegenstehende Raumnutzungen und -funktionen liegen nicht vor.

Das Unternehmen bietet Baumaschinen und Technik zum Garten- und Landschaftsbau zur Miete und zum Verkauf an. Auch Reparatur- und Servicearbeiten werden im Betrieb durchgeführt. Es wird ein spezialisierter Bedarf mit überörtlicher Strahlkraft bedient, der jedoch mit den Einzelhandelsstrukturen von Bleicherode nicht in Konflikt steht. Auch durch den Ausbau des Betriebes und die Steigerung der Verkaufsflächen in diesem Segment und der Servicekapazitäten sind derzeit keine Beeinträchtigungen in der Handelsstruktur zu erwarten. Entsprechend der Grundsätze 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll die Siedlungsentwicklung den Prinzipien Innen- vor Außenentwicklung und Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme folgen und sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Unter anderem durch Innenentwicklung soll dabei ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden (Grundsatz G 2-1 RP-NT). Die Erweiterungsfläche (nördlicher Teil des Plangebiets) umfasst etwa 0,26 ha und ist circa hälftig durch Grünland und eine Art Lagerfläche bzw. Halde charakterisiert. Aufgrund dieser Beschaffenheit und der Prägung der umliegenden Flächen mit gewerblichem und agrartechnischem Charakter ist grundsätzlich nicht von einer besonders schweren Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen.

Die Erweiterung dieses ortsansässigen Betriebes steht in Übereinstimmung mit den Funktionen von Bleicherode als Grundzentrum (Ziel Z 1-1 RP-NT) und kann langfristig dazu beitragen, Arbeitsplätze und lokale Wirtschaftsstrukturen zu sichern. Die Lage am Entwicklungskorridor der A 38 (Grundsatz 4.2.1 G LEP) bietet darüber hinaus gute Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung. Die Neuanspruchnahme der gewählten, teilweise vorbelasteten, Fläche im vorgeesehen Umfang ist vertretbar.“

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



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

8.4. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Die Stadt Bleicherode besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Aufstellungsbeschluss für einen Flächennutzungsplan über das gesamte Stadtgebiet mit allen Ortsteilen wurde am 23.06.2022 durch den Stadtrat Bleicherode gefasst. Das beauftragte Planungsbüro hat mit der Erarbeitung des Vorentwurfes begonnen. Da es sich bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes aber um eine komplexe Planungsaufgabe für die Flächen aller 14 Ortsteile handelt, ist von einem entsprechenden Bearbeitungszeitraum über mehrere Jahre auszugehen. Ein Parallelverfahren zur Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dessen Planungsziel ein konkret umzusetzendes Vorhaben ist, welches eine gewisse Dringlichkeit besitzt, ist deshalb nicht realisierbar.

Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB.

Gemäß § 8 (4) BauGB besteht für Gemeinden die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Diese Kriterien werden im konkreten Planfall aus Sicht der Stadt Bleicherode erfüllt und wie folgt begründet:

- Die bauliche Nutzung in überwiegenden Teilen des Plangebiets findet seit über 40 Jahren statt.
- Aufgrund des Erweiterungsbedarfes des im Plangebiet ansässigen Unternehmens, welches dringende bauliche Anlagen zu Lagerzwecken sowie für den Werkstattbereich benötigt, besteht ein dringender Handlungsbedarf seitens der Stadt Bleicherode, klar vollziehbare und städtebaulich ordnende Vorgaben für eine künftige Nutzung des Plangebietes zu schaffen.
- Die Satzung des Bebauungsplanes stellt die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Erweiterungen des bereits vorhandenen Betriebsstandortes dar.
- Ziel der Stadt Bleicherode ist der langfristige Erhalt des bereits baulich vorgeprägten Betriebsstandortes der Firma Kröner, insbesondere die nachhaltige Sicherung des Standortes für das Unternehmen und dem damit verbundenen langfristigen Erhalt der Arbeitsplätze.
- Die geplante bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes nach Norden hin grenzt im Osten unmittelbar an den bereits vorhandenen baulichen Bestand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäuden und Anlagen an. Westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls baulich genutzte Flächen (überwiegend Lagerflächen). Mit der geplanten baulichen Entwicklung erfolgt damit keine städtebauliche Entwicklung in den unberührten Landschaftsraum hinein. Die Planung stellt vielmehr eine Ergänzung und Abrundung der baulichen Nutzungen im Bereich nördlich des Heerweges dar.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass der in Rede stehende Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bleicherode nicht entgegensteht und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann.

8.5. Landschaftsplan Bleicherode

Für die Gemarkung Bleicherode besteht der gültige Landschaftsplan „Bleicherode NDH-Y“ aus dem Jahr 1994. Gemäß des darin enthaltenen Bestandsplanes umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Heerweg 17/17a“ Siedlungsflächen und gewerbliche Bauflächen. In dem Entwicklungsplan wird der südliche Teil (Plangebiet A) weiterhin als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und für den nördlichen Teil des Plangebietes (B) die Aufstellung von Grünordnungsplänen verzeichnet. Damit entspricht die Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet B den Vorgaben des Landschaftsplanes.

8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

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

8.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Belange benachbarter Gemeinden werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) nicht berührt.

9. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode)

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Im Hinblick auf die konkrete Standortssituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:
 Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) der Stadt Bleicherode

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
	Belang	positiv	neutral negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X		<i>Bebauungsplan dient der Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände zur Verbesserung der Arbeitsverhältnisse der Beschäftigten</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,		X	<i>Langfristige Sicherung der bereits stattfindenden Wohnnutzung auf dem Betriebsgrundstück (1 WE)</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	X		<i>Fortentwicklung der Kernstadt Bleicherode, Sicherung ortsansässiger Unternehmen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X	<i>Belangen werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag abgearbeitet-Aufnahme entsprechender Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen in den B-Plan</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X	

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens – Sicherung der Arbeitsplätze</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonde-				<i>nicht betroffen</i>

	rer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			X	<i>Flächenentzug von ca. 1.800 m² Waldfläche zusätzlich zu überbauenden Fläche (Erweiterung des Betriebsstandortes)</i>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Bleicherode Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Diese wurden auf der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Erdbaumaßnahmen in diesem Bereich sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen abzustimmen und altlastenfachlich zu begleiten. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Da das Planverfahren keine nicht lösbaren boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht, kann die Stadt gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Heerweg Nr. 17/17a" (Bleicherode) die unter Pkt. 2 genannten Nutzungen planungsrechtlich zu entwickeln, eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum im Plangebiet zu gewähren, ohne das gesetzlich vorgegebene und zu berücksichtigende städtebauliche Ordnungsgebot zu verletzen.

9.2.1. Räumliche Geltungsbereiche (§ 9 (7) BauGB)

Plangebiet A

Das Plangebiet A befindet sich im Norden des Stadtgebietes Bleicherode und umfasst die Flächen der Flurstücke 1621/3, 1621/5, 1622/5, 1622/6, 1622/10, 1622/12, 1623/3 sowie 1623/13 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode.

Der Geltungsbereich A besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und liegt in einer Höhenlage von ca. 235 müNNH. Es handelt sich um ebenes Gelände, welches in nördlicher Richtung gleichmäßig leicht abfällt.

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Heerweg“, welche als Landesstraße 1011 von Bleicherode in westlicher Richtung über Lipprechterode und Bischofferode bis nach Duderstadt (Bundesland Niedersachsen) verläuft und wird über eine bereits mit Linksabbiegespur ausgebaute Anbindung an diese Straße erschlossen.

sen. Die Zufahrt zum Plangebiet, welche über diese Anbindung auf den Heerweg aufbindet und von mehreren Anliegern genutzt wird, wurde in den Geltungsbereich einbezogen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich A das gesamte Betriebsgelände des Vorhabenträgers, um im Rahmen des Planverfahrens das Gesamtvorhaben städtebaulich zu betrachten und planungsrechtlich zu sichern. Die südlichen Teilflächen des Geltungsbereiches (Flurstücke 1621/13, 1622/5, 1622/6, 1622/10 und 1623/3) verfügen dabei über einen bereits genehmigten baulichen Bestand, da diese Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zugeordnet werden können.

Plangebiet B

Das Plangebiet B umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m² des Flurstückes 1622/13 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode. Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt. Das Plangebiet schließt unmittelbar nördlich an das Plangebiet A an. Auf den derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen ist die Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für den im Plangebiet A vorbereiteten Eingriff vorgesehen. Geplant ist, hier eine Streuobstwiese auf extensivem Grünland anzulegen.

Die Stadt Bleicherode wird die Flächen dann langfristig an die Firma Kröner als Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 23 verpachten. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gesichert.

In der direkten Umgebung der Plangebiete A und B grenzen verschiedene bauliche Nutzungen an den Geltungsbereich an:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünlandfeldblock),
- im Osten: bauliche Anlagen aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung, aktuell gewerblich genutzt bzw. leer stehend sowie das gewerblich genutzte Grundstück der Fa. Etzold Energie-Systeme (Heizung, Lüftung, Sanitär),
- im Süden die gemischt genutzte Bebauung südlich des Heerweges (Wohnbebauung, Tankstelle),
- im Westen Wohnbebauung sowie nördlich davon Flächen, die als Lagerflächen sowie Betriebsstandort des Bauhofes der Stadt Bleicherode genutzt werden.

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

Plangebiet A

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung Geltungsbereich konkret textlich festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht dabei alle auf dem Grundstück bereits stattfindenden Nutzungen sowie die aus dem Erweiterungsbedarf entstehenden Nutzungen mit ein.

Es erfolgte die Festsetzung eines Vorhabengebietes.

§ 1 (1) Im **Vorhabengebiet „Servicebetrieb Garten- und Kommunaltechnik“** sind folgende bauliche Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebsgebäude mit Büro- und Ausstellungsflächen,
- Werkstatt,
- Lagerflächen und Lagerhallen,
- ein Wohngebäude mit einer Wohnung,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ziel ist die städtebauliche Sicherung des Betriebsstandortes mit einem Wohngebäude, welches derzeit durch den Vorhabenträger genutzt wird. Eine Wohnnutzung soll aber darüber hinaus auch nach Ausscheiden des Vorhabenträgers aus dem Betrieb weiter möglich sein. Deshalb wird von der Festsetzung einer Betriebswohnung abgesehen. Bei den bisher auf dem Gelände stattfindenden Nutzungen handelt es sich ausschließlich um genehmigte Nutzungen. Die Genehmigungen konnten gem. § 34 BauGB als bauliche Nutzungen im Innenbereich erteilt werden. Das städtebauliche Umfeld stellt sich aktuell als Gemeingelage aus verschiedenen kleingewerblichen Nutzungen (Fa. Kröner, Fa. Etzold), einer Tankstelle sowie Wohnnutzungen dar. Mit den konkreten o.a. Festsetzungen werden keine städtebaulichen Spannungen hinsichtlich der Schutzansprüche des Wohnens erzeugt.

Die im Plangebiet A festgesetzte Wohnung besitzt eine deutlich untergeordnete Bedeutung.

Weiterhin soll der bauliche Bestand als Ausstellungsraum mit Büroflächen, Werkstattgebäude, Lagerhallen bzw. Außenlagerflächen erhalten bleiben. Geplant ist es, im Norden des Plangebietes, eine Lagerhalle zu ergänzen.

Das Unternehmen repariert, vermietet, betreut (Service) und vertreibt Garten- und Kommunaltechnik an gewerbliche Kunden sowie Endkunden. Damit wird ein spezialisierter Bedarf bedient, der jedoch mit den Einzelhandelsstrukturen von Bleicherode nicht in Konflikt steht. Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes dient ausschließlich dazu, Lagerkapazitäten zu schaffen. Eine Vergrößerung von Verkaufsflächen ist nicht vorgesehen. Diese befinden sich derzeit im Hauptgebäude auf einer Fläche von ca. 150m². Außerdem verfügt der Betrieb über Ausstellungsflächen für einzelne Fahrzeuge im Außenbereich.

Die Nutzungen sind als, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzuschätzen. Es besteht keine lärmintensive Produktion. Es erfolgen keine An- und Ablieferungen in den Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen. Damit fügt sich das Vorhaben in die umgebende städtebauliche Struktur, die sich faktisch als Mischgebiet bewerten lässt, ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximalen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß der Oberkante der Gebäude von 11,00 m. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet, in Anlehnung an den bereits vorhandenen Gebäudebestand, gewerbliche Hallen, z.B. als Lagerhallen mit einer erforderlichen Raumhöhe zum Unterstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie für Regale errichtet werden können. Der Höhenbezug wurde auf die Oberkante der ausgebauten Straße Heerweg festgesetzt.

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wurde für die Flächen des Vorhabengebietes eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Damit kann eine optimale Ausnutzung und Verdichtung der bereits baulich vorbelasteten Grundstücksflächen erfolgen. Eine intensive Durchgrünung im Bereich des Vorhabengebietes selbst wird städtebaulich nicht als erforderlich angesehen. Für Ausgleichs- und ersatzmaßnahmen erfolgte die Festsetzung einer entsprechenden Grünfläche, die dann komplett von einer baulichen Nutzung freizuhalten ist.

9.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet A wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Dabei wurde versucht, anderen gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen sowie den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine angemessene Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

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

Das Plangebiet A wird über die kommunale Straße „Heerweg“ (L1011) erschlossen. Zur Anbindung des in Rede stehenden Betriebsgeländes sowie der benachbarten Grundstücke erfolgte im Zuge des Straßenausbaus der Landesstraße in Höhe des Vorhabengebietes der Ausbau einer Linksabbiegespur. Damit wird eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung für Mitarbeiter, Kunden sowie den Lieferverkehr sichergestellt.

Die Anbindung an diese Straße erfolgt über eine gemeinsame öffentliche Zufahrt mit den benachbarten Grundstücken. Diese Zufahrt wurde als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend festgesetzt. Um diese öffentliche Erschließung sicherzustellen wird die Stadt Bleicherode im Zuge der Umsetzung der Planung dieses Flurstück erwerben und dann als öffentliche Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke widmen.

9.2.5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Im Norden des Plangebietes wurden ca. 1.000 m² private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen dienen der Umsetzung von Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen.

In diese Flächen wurde eine bereits vorhandene Laubbaumreihe einbezogen und als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt (gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB). Die Baumreihe wurde als Ausgleichsmaßnahme aus bereits erteilten Baugenehmigungen angepflanzt und ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (450m²).

Zur Kompensation des durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 zusätzlich ermöglichten Eingriffes erfolgte die Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches A sowie auf den Flächen des Flurstückes 1622/13, im Geltungsbereich B. Die Sicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- § 4 (2) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M1** ist nach entsprechender Bodenvorbereitung ein mesophiles Grünland unter Verwendung einer Regiosaatgutmischung mit Herkunftsnachweis (Ursprungsgebiet 5: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) herzustellen. Im Rahmen der extensiven Pflege sind max. 2 Mahddurchgänge im Jahr – vor Beginn der Brutzeit im Frühjahr und nach deren Ende im Herbst – durchzuführen.
Die Ausführung hat gem. **Maßnahmenblatt M1** des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.*
- § 4 (3) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M2** ist auf einer Länge von 50 m eine Baumreihe mit Obstgehölzen (gemischter Bestand) aus standortgerechten heimischen Arten / Sorten anzupflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Ausführung hat gem. **Maßnahmenblatt M2** des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.*
- § 4 (4) *Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches „A“ wird folgende externe Ersatzmaßnahme im Geltungsbereich „B“ zugeordnet:
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „**M3**“ ist ein gemischter Obstbaumbestand aus standortgerechten heimischen Sorten (Verwendung von Hochstämmen 3xv StU 10/12, Kronenansatz ab 1,80 m, max. 3 Sorten: Pflaumen - *Prunus domestica*, Birnen - *Pyrus communis*, Äpfel - *Malus domestica* und/oder Süßkirschen - *Prunus avium*) (Pflanzumfang: 12-15 Obstbäume; Pflanzabstand untereinander 10-12 m) anzupflanzen. Vorzeitig abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die Ausführung hat gem. **Maßnahmenblatt M3** des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.*
- § 4 (5) *Für die neu anzupflanzenden Obstgehölze gilt folgendes Pflegekonzept:
Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung der Bäume (inklusive Verankerung). Ein Jahr Fertigstellungspflege mit drei Pflegedurchgängen. Zwei Jahre Entwicklungspflege mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr (Erziehungsschnitt und Wässerung). 27-jährige Erhaltungspflege in Form von Obstbaumschnitten alle 3 bis 5 Jahre, ggf. Wässerung. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.*

Als Maßnahme zum Insektenschutz erfolgt zusätzlich folgende Festsetzung:

- § 4 (6) *Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“- Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund hat zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten im Vorhabengebiet mit maximal 2700 Kelvin Farbtemperatur zu erfolgen.*

Aussagen zur Bewertung dieser Ausgleichsmaßnahme sowie zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Umweltbericht mit Grünordnungsplan als Teil 2 der Begründung enthalten.

In Auswertung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbleibt, bei der kompletten Umsetzung der Planung, ein Wertpunktedefizit von -7.850 ökologischen Wertpunkten. Das entspricht einem Ausgleich von 74%.

Dieser Ausgleich wird seitens der Stadt Bleicherode als ausreichend und angemessen angesehen. In der Gesamtbewertung wird der Nachverdichtung des bestehenden Betriebsstandortes und der damit verbundenen Unterstützung des ortsansässigen Unternehmens, ein höheres Gewicht beigemessen.

In die Abwägung bezüglich der unvollständigen Kompensation wurde einbezogen, dass bei der Gesamtbetrachtung des Vorhabens im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auch Flächen einbezogen wurden, die sich derzeit bereits im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB befinden (Flurstücke 1621/3, 1622/10, 1622/6, 1622/5, 1623/3). Auch in diesem Bereich wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung möglich. Diese ist im Sinne des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausdrücklich gewünscht. Eine Ausgleichspflicht für diese Nachverdichtung im Innenbereich besteht nach den gesetzlichen Vorgaben nicht.

Die Kompensationsmaßnahmen dienen damit vorrangig dem Eingriff, der auf den Flächen erfolgen wird, die sich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes planungsrechtlich im Außenbereich befanden.

In der Gesamtbetrachtung kommt die Stadt Bleicherode deshalb zu dem Ergebnis, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Anlegen einer extensiven Grünlandfläche von ca. 570m², Anpflanzen einer Obstbaumreihe auf einer Fläche von 150 m² sowie das Anpflanzen von 12-15 Obstbäumen auf einer extensiven Grünlandfläche von 1.500 m² nördlich angrenzend an das Plangebiet als ausreichend angesehen werden, den entstehenden Eingriff qualitativ sowie quantitativ auszugleichen.

9.3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Folgende Kennzeichnungen wurden auf die Planunterlage übernommen:

Bodenschutz/Altlasten

Die Flächen des Flurstückes 1623/3 im Geltungsbereich A sind als altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 (6) BBodSchG erfasst. Erdbaumaßnahmen in diesem Bereich sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen abzustimmen und altlastenfachlich zu begleiten.

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Bleicherode (Kalisalz).

Das Bergwerksfeld Bleicherode befindet sich im Bergwerkseigentum gemäß § 151 Bundesberggesetz (BBergG) „Bleicherode“ auf Kalisalze einschließlich auftretender Sole. Die Inhaberin dieser unbefristeten Bergbauberechtigung ist die Deusa International GmbH, Nordhäuser Straße 2 in 99752 Bleicherode.

Des Weiteren liegt dort eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG der Deusa International GmbH vor, die für die Gewinnung von Steinsalz nebst den mit diesem Salz in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen in dem Bewilligungsfeld „Steinsalz Bleicherode-Sollstedt“ bis zum 05.09.2064 erteilt wurde.

Es erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB auf der Planzeichnung. Bergbaurelevante Folgewirkungen auf bestehende und geplante bauliche Anlagen können gem. markscheiderischer Stellungnahme des Dipl.-Ing. Bernd Scholte vom 09.05.2023 und 20.12.2023 (siehe Verfahrensakte) ausgeschlossen werden.

9.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Naturschutzfachliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Es besteht kein Erfordernis der nachrichtlichen Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB.

9.5. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.

Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft im Sinne Textlicher Festsetzungen entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

9.6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Heerweg Nr. 17/17a“ (Bleicherode) ist der Antrag der Firma Kröner, den Standort des Servicebetriebes für Kommunaltechnik, Baumaschinen und Gartengeräte baulich zu erweitern. Geplant ist, eine weitere Lagerhalle im Bereich des Flurstückes 1622/12 der Flur 10 Gemarkung Bleicherode, nördlich angrenzend an die bereits bestehenden baulichen Anlagen des Firmengeländes, zu errichten. Im Zuge dieser Erweiterung kann dann eine Neustrukturierung und Optimierung der Gebäudenutzung auf dem Betriebsgrundstück erfolgen. Zur Vorbereitung und Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklung wird seitens der Stadt Bleicherode der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Darstellung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes sowie der entsprechenden Nutzungen und den geplanten baulichen Erweiterungen wurde auf die Planzeichnung als Teil 5 übernommen.

Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Bleicherode und dem Vorhabenträger gesichert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird kein selbstständiger Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23. Die Stadt sieht es als gewährleistet an, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Umsetzung des Vorhabens ausreichend und konkret sichert.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Vorhabengebiet davon zu bebauen: GRZ 0,8 = 5.292 m ²	6.615 m ²	81,6 %
öffentliche Verkehrsflächen	320 m ²	3,9 %
private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)		
Erhaltung des Gehölzbestandes gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB	450 m ²	5,6 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB davon: - M1: 570 m ² - M2: 150 m ²	720 m ²	8,9 %
Gesamtfläche Geltungsbereich A:	8.105 m²	100,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich B:	1.500 m²	

11. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene und ausgebaute Anbindung an die Landesstraße L1011 „Heerweg“ innerhalb der Ortslage Bleicherode. Die Zufahrt von der Landesstraße wurde, entsprechend dem Bedarf des Betriebes sowie der anderen gewerblichen Anlieger, bereits mit einer Linksabbiegespur ausgebaut. Diese bindet auf eine gemeinsame Zufahrt für 3 anliegende Grund-

stücke auf (Flurstück 1623/13). Die Flächen dieser gemeinsamen Zufahrt werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Zufahrt entsprechend festgesetzt.

Um diese öffentliche Erschließung sicherzustellen wird die Stadt Bleicherode im Zuge der Umsetzung der Planung dieses Flurstück erwerben und dann als öffentliche Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke widmen.

Pkw- Stellplätze für Kunden sowie die Mitarbeiter der Fa. Kröner sind auf den Flächen des Plangebietes bereits vorhanden und weiterhin dort abzusichern.

Das Plangebiet ist an das zentrale Netz des Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ mit Sitz in Bleicherode angeschlossen. Über diesen Anschluss wird die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt.

Im westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich verlaufen Abwasserleitungen sowie ein Steuerkabel des zuständigen Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“. Diese sind bereits grundbuchlich gesichert. Die Leitungen sowie ein 6m breiter Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen bereits vorhandenen Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen. Über das Netz des Wasserverbandes wird außerdem die Löschwasserbereitstellung abgesichert.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Thüringer Energienetze GmbH (TEN) sichergestellt. Im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich eine Elektroenergieversorgungsleitungen. Der Leitungsverlauf wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

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

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

Bleicherode / Nordhausen, Februar 2024