



Landgemeinde Stadt Bleicherode

Begründung

zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Stadt Bleicherode Januar 2024

Präambel

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode der Landgemeinde Stadt Bleicherode

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan Januar 2024

Stadt / Gemeinde: Landgemeinde Stadt Bleicherode
Hauptstraße 37
99752 Bleicherode

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

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

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode	3
2.	Vorbemerkungen zur bisherigen Standortentwicklung	3
3.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) sowie Ziel und Zweck der 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	5
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	6
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	6
8.3.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	7
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode	9
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	9
9.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	9
10.	Durchführung des vereinfachten Planverfahrens nach § 13 BauGB	10
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	10
12.	Inhalt der Bebauungsplanänderung – Beschreibung der Festsetzungen	11
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 (7) BauGB).....	11
12.2.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	11
12.3.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB).....	11
12.4.	Nachrichtliche Übernahmen	12
12.5.	Informelle Darstellungen.....	12
13.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	13
14.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	13
15.	Planverfasser	13

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** rechtsverbindlicher Bebauungsplan Wernrode „Wettau“ der (ehemaligen) Gemeinde Wolframshausen in der Fassung seiner 1. Änderung

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode

Lage der Landgemeinde Stadt Bleicherode

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

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

Entstehungsgeschichte / Bildung der Landgemeinde Stadt Bleicherode

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

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

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

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

Flächengröße und Einwohner

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

Die Ortschaft Wernrode

Wernrode war bis zum 01.01.2019 ein Ortsteil der damals noch selbständigen Gemeinde Wolframshausen und ist – wie bereits ausgeführt – seit 01.01.2019 eine Ortschaft der Landgemeinde Stadt Bleicherode. Wernrode liegt am äußersten südöstlichen Rand der Landgemeindegrenze.

2. Vorbemerkungen zur bisherigen Standortentwicklung

Der Ursprungsplan Wernrode „Wettau“ der damals noch selbständigen 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 bis auf 4 Bauparzellen mit Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern sowie mit Nebengebäuden bebaut.

Da im Ergebnis der schrittweisen Umsetzung nach einem gewissen Zeitraum (insbesondere auch durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordhausen) festgestellt wurde, dass einige der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht rechtseindeutig waren und / oder nicht mehr dem aktuellen Rechtsstand entsprachen, hat die Gemeinde Wolframshausen die Erforderlichkeit des städtebaulichen Einschreitens geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung hat die Gemeinde Wolframshausen nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB im Oktober 2005 zunächst den Beschluss gefasst, diesen Bebauungsplan aufzuheben, da das Plangebiet zum damaligen Zeitpunkt fast vollständig bebaut war und sich in der Folge – in Abstimmung mit dem Landkreis Nordhausen – die Genehmigungsfähigkeit von weiteren Einzelvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) beurteilen würde; die Erschließung für das Baugebiet war damals bereits bedarfsgerecht gesichert.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolframshausen dann im März 2007 den Beschluss gefasst, den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht mehr ersatzlos aufzuheben, sondern ihn zu ändern.

Das Ziel bestand darin, dass er als sogenannter einfacher Bebauungsplan durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Art der baulichen Nutzung sowie der Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen rechtseindeutig die weitere städtebauliche Ordnung im Plangebiet sichern soll und – in Abstimmung mit dem Landkreis Nordhausen – die Genehmigungsfähigkeit von weiteren Einzelvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Alle anderen textlichen und grafischen Festsetzungen sind seitdem nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes.

Diese 1. Änderung trat im Juni 2009 in Kraft.

3. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) sowie Ziel und Zweck der 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Im Ergebnis der weiteren städtebaulichen Entwicklung – insbesondere auch der Bestandserfassung vorhandener Bauleitpläne nach der Kommunalreform im Januar 2019 – wurde durch die nun zuständige Landgemeinde Stadt Bleicherode ein nochmaliges Planungserfordernis festgestellt, welches nun im Zuge einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ durchgeführt werden soll, um

- die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im südwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung entsprechend der tatsächlichen und auch künftig beabsichtigten Nutzung in eine private Grünfläche zu ändern,
- die Festsetzung für die Zulässigkeit einer eingezäunten Fläche für den bereits vorhandenen Löschwasserbehälter innerhalb des südöstlichen Teils der öffentlichen Grünfläche im räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung festzusetzen und damit planungsrechtlich zu sichern,
- die Nutzung eines Rad- und Wanderweges von der östlichen öffentlichen Wendeanlage zwischen der öffentlichen und der privaten Grünfläche in Richtung des südlichen Naturraumes zuzulassen sowie
- letztendlich auch ein nachweislich bereits seit 1985 vorhandenes und genutztes Gebäude innerhalb der privaten Grünfläche durch eine entsprechende Baugebietsfestsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

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

Bei verbindlichen Bauleitplänen handelt es sich einerseits um Pläne, die eine Gemeinde allein aus eigenen, städtebaulich begründeten Zielstellungen aufstellt, um in der Folge ein Angebot für spätere Bauherren zu schaffen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungspläne meist noch nicht bekannt sind. Zum anderen können Gemeinden aber auch Anträge von konkreten Bauherren (Vorhabenträgern) zu konkret beabsichtigten Bauvorhaben prüfen, ob diese mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung in Übereinstimmung stehen. Wenn dieses zutrifft, kann anschließend über die Einleitung von entsprechenden Planverfahren entschieden werden.

Aus den o.a. Gründen wird mit den genannten und verfolgten Zielen seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode hat demzufolge den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet.

4. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der (ehemaligen) Gemeinde Wolframshausen in der Fassung seiner 1. Änderung erfolgt nun unter dem Namen: 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode der Landgemeinde Stadt Bleicherode und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode als „Entwurf“ zu verstehen. Dafür wird im Folgenden auch der Begriff „2. Bebauungsplanänderung“ verwendet.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung besitzt eine Gesamtbruttofläche von 7.420 m² und umfasst dabei nur den südlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ in der Fassung seiner 1. Änderung.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode bestehen aus:

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

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

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

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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

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

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Beim Plangebiet selbst handelt es sich – wie bereits ausgeführt – um den südlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ in der Fassung seiner 1. Änderung.

Aus diesem Grund müssen geplante Vorhaben derzeit nach § 30 BauGB entsprechend den getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beurteilt werden.

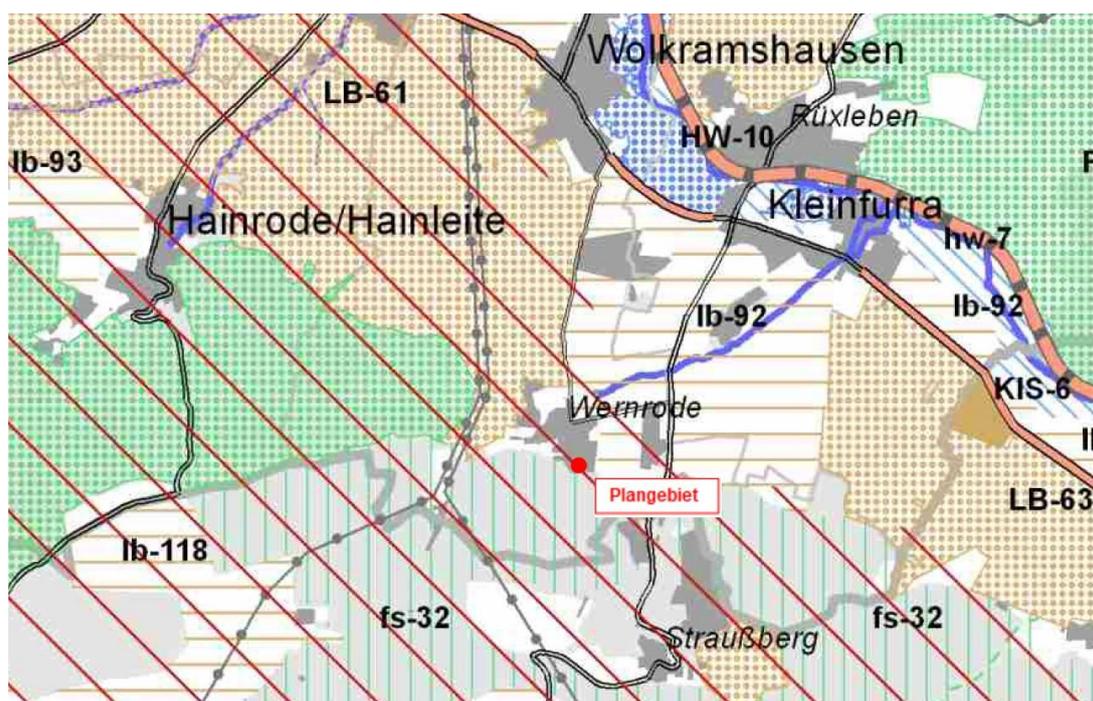
Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung sind dann die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei den weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen (§ 30 BauGB).

Durch die 2. Bebauungsplanänderung erfolgt keine Siedlungsentwicklung nach „außen“, da sich die Änderungen auf einen Teil des bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes konzentrieren. Zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Planverfahren nach § 13 BauGB wird auf den Inhalt des Abschnitts 9. in der nachfolgenden Begründung verwiesen.

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

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

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



Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplanes Nordthüringen (2012)

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

8.3. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode

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

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

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

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

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

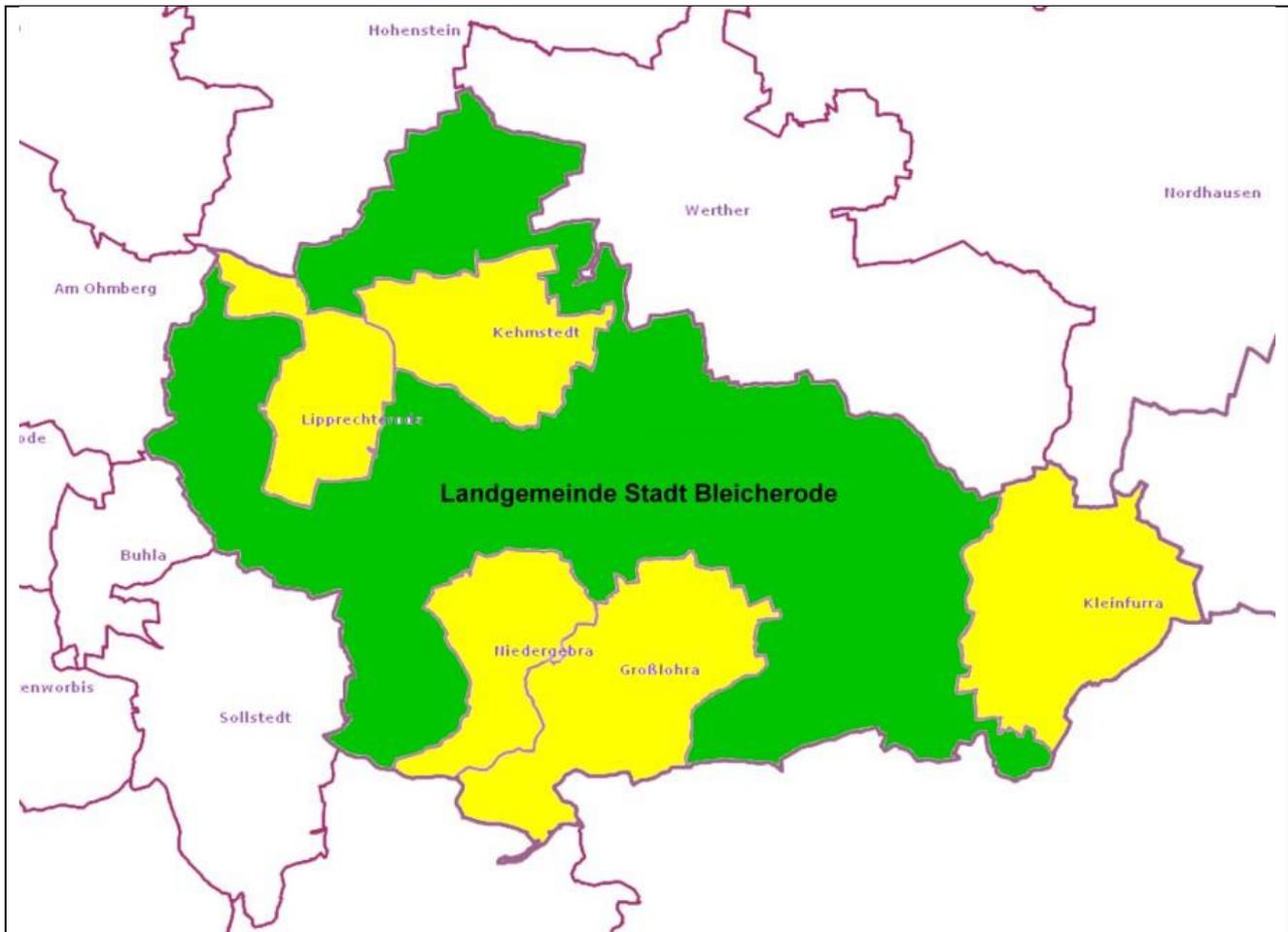
Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurden bis 1994 (Zeitpunkt der Eingemeindung von Elende) in allen drei (damals noch selbständigen) Gemeinden getrennt durchgeführt.

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

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

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

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



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

Das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR (Nordhausen) wurde mit der Erarbeitung der dazu erforderlichen Planunterlagen und die Begleitung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens beauftragt. Seit 2020 ist für die gesamte Landgemeinde bereits ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Arbeit, dessen Ergebnisse im Anschluss in das Flächennutzungsplanverfahren einfließen sollen. Die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft erstellt das ISEK für die Landgemeinde Stadt Bleicherode.

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

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

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

- Der in Rede stehende Ursprungs-Bebauungsplan wurde 1993 aufgestellt und 2009 das erste und bislang auch letzte Mal geändert.
- Durch die 2. Änderung soll nunmehr lediglich
 - ein Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (ca. 5.470 m² groß) in eine, der tatsächlichen Nutzung entsprechenden privaten Grünfläche geändert werden,
 - der 49 m³ große ehemalige Flüssiggasbehälter auf der verbleibenden ca. 1.690 m² großen öffentlichen Grünfläche soll als Löschwasserbehälter mit den dazugehörigen baulichen und technischen Nebenanlagen nachgenutzt und deshalb planungsrechtlich gesichert werden,
 - ein tatsächlich bereits genutzter Rad- und Wanderweg von der östlichen öffentlichen Wendeanlage durch die öffentliche Grünfläche in Richtung des südlichen Naturraumes soll planungsrechtlich gesichert werden sowie
 - ein nachweislich bereits seit 1985 vorhandenes Gebäude innerhalb der privaten Grünfläche durch eine angemessene Baugebietsfestsetzung entsprechend auch berücksichtigt wird.

Der Grundzug der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wernrode „Wettau“ der (ehemaligen) Gemeinde Wolframshausen in der Fassung seiner 1. Änderung wird dadurch nicht berührt. Ohne den Darstellungen im künftigen Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode vorzugreifen, ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Standort Wettau zum gegebenen Zeitpunkt gemäß § 5 (2) BauGB auch B-Plan konform dargestellt wird.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die in Rede stehende 2. Bebauungsplanänderung der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Landgemeinde Stadt Bleicherode nicht entgegenstehen wird und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann.

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

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

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

8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Auswertung der Stellungnahmen ergab, dass deren Belange durch den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode nicht berührt werden.

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

Die in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode der Landgemeinde Stadt Bleicherode erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13 BauGB, da:

- durch die 2. Bebauungsplanänderung die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Landgemeinde Stadt Bleicherode die Zulässigkeit der Wahl des vereinfachten Planverfahrens nach § 13 BauGB bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode ausreichend begründet. Die Landgemeinde hat daher den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aus den dargelegten Gründen wird:

- gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 3 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB, *abgesehen und § 4c nicht angewendet* sowie
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB gemäß § 13 (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen.

10. Durchführung des vereinfachten Planverfahrens nach § 13 BauGB

Das Planverfahren der 2. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, mit einer formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) / § 4 (2) BauGB, aber ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB durchgeführt.

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

Gemäß § 10 (3) BauGB ist diese Genehmigung anschließend durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen dieser Bebauungsplanänderung eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

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

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

Das Plangebiet ist durch die privaten und öffentlichen Grünflächen vorgeprägt. Das nachweislich bereits seit 1985 vorhandene Gebäude innerhalb der privaten Grünfläche wird durch eine entsprechende Baugebietsfestsetzung im Bestand entsprechend berücksichtigt, aber nicht baulich erweitert.

Bei der geplanten Einfriedung der öffentlichen und privaten Grünfläche ist ein Abstand des Zauns vom Boden von 10 cm zu gewährleisten, um die Barriere-Wirkung für geschützte Tiere auf ein Minimum zu beschränken.

Unbenommen davon gilt:

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

12. Inhalt der Bebauungsplanänderung – Beschreibung der Festsetzungen

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

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

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.420 m² liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Wernrode und umfasst dabei nur den südlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wernrode „Wetttau“ in der Fassung seiner 1. Änderung. Es betrifft im konkreten Fall die Flurstücke Nr. 183/9 (Teilfläche), 184/9, 10/9 sowie 11/41 der Flur 3, Gemarkung Wernrode. Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 286 m bis 279 m über NHN und stellt eine nach Süden abfallende, im Übrigen aber weitestgehend ebene Fläche dar.

Das Plangebiet ist durch die privaten und öffentlichen Grünflächen vorgeprägt. Das nachweislich bereits seit 1985 vorhandene Gebäude (südlich der östlichen öffentlichen Wendeanlage des Wohngebietes) wird durch eine Baugebietsfestsetzung (WR) im Bestand entsprechend berücksichtigt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde. Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das nachweislich bereits seit 1985 vorhandene Gebäude (südlich der östlichen öffentlichen Wendeanlage des Wohngebietes) wurde die Festsetzung als Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet - WR) aus dem direkt angrenzenden Baugebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wernrode „Wetttau“ in der Fassung seiner 1. Änderung übernommen, so dass keine städtebaulichen Spannungen mehr erzeugt werden.

Durch die Fokussierung der Festsetzung auf den vorhandenen baulichen Bestand sind auch keine wesentlichen baulichen Erweiterungen an diesem Gebäude möglich.

12.3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Textlichen Festsetzungen § 1 bis § 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wernrode „Wetttau“ in der Fassung seiner 1. Änderung (siehe Anlage 1 der Begründung) bleiben von der 2. Bebauungsplanänderung unberührt und gelten weiter fort. Dieses wurde unter den Textlichen Festsetzungen (Teil 3 auf der Planzeichnung) der 2. Bebauungsplanänderung so festgesetzt.

Durch die Änderung der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im südwestlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung in eine private Grünfläche wird der tatsächlich bereits vorhandenen und auch künftig beabsichtigten Nutzung Rechnung getragen. Ausgleichsrelevante Eingriffe in das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt werden dadurch nicht ausgelöst.

Der bereits vorhandene Flüssigkeitsbehälter mit einem Fassungsvermögen von 49 m³ innerhalb des südöstlichen Teils der verbleibenden öffentlichen Grünfläche im räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung diente ursprünglich als Flüssiggasbehälter zur Versorgung des gesamten Wohngebietes „Wettau“ mit Gas zur Wärmeversorgung. Nach Anschluss der Grundstücke des Wohngebietes an das zentrale Gasnetz des Ortes erfolgte die Nachnutzung als Löschwasserbehälter, um insgesamt zur Sicherung des Mindest-Löschwasserbedarfs von 48 m³/h für 2 Stunden gemäß Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 beizutragen.

Da dieser unterirdische Behälter bereits vorhanden ist und nur festgesetzt wird, um ihn damit planungsrechtlich zu sichern, werden dadurch keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst.

Um die in der Örtlichkeit bereits genutzte Wegeverbindung von der östlichen öffentlichen Wendeanlage über die Grünfläche in Richtung des südlichen Naturraumes planungsrechtlich zu sichern, erfolgte die entsprechende planungsrechtliche Sicherung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (hier: Rad- und Wanderweg).

Da dazu diese Fläche in versickerungsoffener Bauweise angelegt / ausgebaut werden kann, erfolgte die Textliche Festsetzung, dass dabei je angefangene 50 m² Verkehrsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Wuchsordnung) oder ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen und mit Ersatzpflicht dauerhaft zu erhalten ist, um diesen Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend zu kompensieren.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

Die Baumschutzsatzung der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist zu beachten.

12.4. Nachrichtliche Übernahmen

Durch den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wernrode "Wettau" OT Wernrode werden nach Kenntnisstand der Landgemeinde Stadt Bleicherode keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

12.5. Informelle Darstellungen

Die 30 m Waldabstandsgrenze wurde in der Planzeichnung informell dargestellt.

In der Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Bleicherode Südharz vom 15.01.2024 heißt es dazu:

„[...] Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die gesetzlichen Vorschriften gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG erfüllt sind. Hiernach ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten.

Ein Gebäude ist in einem Abstand von 30m zum südlich vorgelagerten Wald bereits vorhanden. Auf dem wüchsigen Waldstandort können die hier vorkommenden Waldbäume (vornehmliche Buche) Endhöhen von bis zu 35m erreichen. Der Wald selbst steht im Eigentum der Stadt Bleicherode. Insofern wird dringend empfohlen, im Bereich des Waldrandes regelmäßig Baumschauen durchzuführen und bei erkannten Gefahren, diese rechtzeitig zu beseitigen.“

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

Städtebauliche Kenndaten und Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Wohngebiet (WR)	125 m ²	0,02 %
öffentliche Grünfläche	1.690 m ²	22,51 %
private Grünfläche	5.470 m ²	73,58 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Rad- und Wanderweg)	135 m ²	0,02 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	7.420 m²	100,00 %

14. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind im Rahmen der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

15. Planverfasser

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

Stadt Bleicherode / Nordhausen, Januar 2024