



Stadt Leinefelde-Worbis

Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ OT Kirchohmfeld

Verfahrensstand:

Satzung

Leinefelde-Worbis, Juli 2022

Präambel

zur Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ OT Kirchhofmied der Stadt Leinefelde-Worbis

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Satzung, 18. Juli 2022

Auftraggeber:

Stadt Leinefelde-Worbis
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Ansprechpartner:

Stadt Leinefelde/Worbis
Abt. Stadtplanung
Herr Klaus Wagner
Tel.: (03605) 200438
E-Mail: k.wagner@leinefelde-worbis.de

Auftragnehmer:

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Leinefelde-Worbis, 18. Juli 2022

Begründung

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ OT Kirchhofmied der Stadt Leinefelde-Worbis gemäß § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand:
Satzung Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil	3
1.1.	Angaben zur Stadt Leinefelde-Worbis	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel und Zweck der Planung	3
1.3.	Lage des Plangebietes	5
1.4.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
1.5.	Planunterlagen	8
1.6.	Begriffsdefinitionen	8
1.7.	Planverfahren	8
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen	9
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
2.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis	10
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Leinefelde-Worbis	11
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	11
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen	11
3.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	11
3.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	11
3.1.1.	Vorbemerkungen	11
3.1.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	11
3.1.3.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB	12
3.1.4.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	12
3.1.5.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter	12
3.1.6.	Ausgleichsverpflichtung	12
3.2.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	12
3.3.	Durchführung des Planverfahrens	13
4.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	13
5.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	16
6.	Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	17
7.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB	18
7.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	18
7.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	18
7.3.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	19
7.4.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	19
7.5.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)	19
7.6.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	20
7.7.	Vorhaben- und Erschließungsplan	20
8.	Erschließung	20
9.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	21
10.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung	22
11.	Planverfasser	22

1. Allgemeiner Teil

1.1. Angaben zur Stadt Leinefelde-Worbis

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Leinefelde-Worbis wurde im Jahr 2004 als Zusammenschluss der Städte Leinefelde und Worbis mit ihren Ortsteilen sowie den Gemeinden Breitenbach und Wintzingerode neu gebildet. Die Stadt besteht heute aus 11 Ortsteilen: Beuren, Breitenbach, Breitenholz, Birkungen, Hundeshagen, Kallmerode, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld, Leinefelde, Leinefelde, Wintzingerode und Worbis.

Der Stad Leinefelde-Worbis ist Landesentwicklungsplan LEP 2025 die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 2.2 in der Begründung).

Lage im Raum

Das Gebiet der Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Nordwesten des Freistaates Thüringen, im Landkreis Eichsfeld. Die Gemarkungen befinden sich im hügeligen und kleinteilig strukturierten Landschaftsraum des Eichsfeldes, mit dem Ohmgebirge im Norden und dem Höhenzug des Dün im Süden des Stadtgebietes.

Die Stadt ist gut über das regionale an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden. Durch das Gebiet verlaufen die Autobahn A38, die Bundesstraße B247 sowie die Landesstraßen L 3080, L2055 und L1032.

Darüber hinaus queren die Kernnetzstrecken Halle-Kassel und Erfurt-Göttingen der DB das Stadtgebiet.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Sonnenstein und Am Ohmberg,
- im Osten: die Gemeinden Haynrode, Breitenworbis, Kirchworbis, Gernrode der VG Eichsfeld-Wipperaue
- im Süden: die Gemeinden Niederorschel und Dingelstädt
- im Westen: die Gemeinden Wingerode, Reinholterode-Steinbach, Berlingerode, Ferna, Tastungen und Brehme der VG Lindenberg/Eichsfeld.

Das in Rede stehende Plangebiet selbst befindet sich im OT Kirchohmfeld mit 386 Einwohnern (Stand: 30.06.2020, Quelle: Internetseite der Stadt Leinefelde-Worbis). Kirchohmfeld ist ein sehr attraktiver Ort mit Dorfteich und Park in einer Höhenlage von ca. 430 mÜNN. Zu Kirchohmfeld gehört die Anlage der Burg Bodenstein.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Leinefelde-Worbis lebten mit Stand vom 31. Dezember 2020 insgesamt 20.018 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung des Gesamtstadtgebietes beträgt 11.579 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel und Zweck der Planung

Seitens der Stadt Leinefelde-Worbis soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung einer mitten in der Ortslage, südlich der kommunalen Straße „Am Heinrichsberg“, gelegenen Fläche aufgestellt werden.

Auslöser der Planung ist der Antrag der Vorhabenträger an die Stadt, auf den Flurstücken Nr. 200 und 201 der Flur 13 Gemarkung Kirchohmfeld ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen sowie die für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen zu errichten.

Diese Anfrage nimmt die Stadt Leinefelde-Worbis nunmehr zum Anlass, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 für diese Grundstücke eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken zu entwickeln. Mit der künftigen Bebauung im Geltungsbereich entsteht für die östlich angrenzenden Flurstücke 199 und 198 die planungsrechtliche Zuordnung zum sogenannten Innenbereich, der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gem. § 34 BauGB. Damit kann eine weitere bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage erfolgen.

Ziel ist die effektive Ausnutzung der Flächen innerhalb der Ortslage zu baulichen Zwecken. Durch diese Nachverdichtung innerhalb des Ortes wird dem weiteren Ausufer der Ortslage in den Außenbereich hinein entgegengewirkt. Außerdem können bereits erschlossene Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, es entsteht kein Erfordernis zum Ausbau von Erschließungsanlagen. Die Stadt Leinefelde-Worbis erfüllt durch diese Vorgehensweise das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Wohnhaus mit maximal 2 Wohnungen entspricht dem, aus dem Ortsteil bzw. der Gesamtstadt entstehenden Eigenbedarf. Die geplante städtebauliche Entwicklung besitzt keine raumordnerische Relevanz.



Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ der Stadt Leinefelde-Worbis“ im Ortsteil Kirchohmfeld

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

1.3. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage Kirchohmfeld und umfasst Flächen, die sich südlich der kommunalen Straße „Am Heinrichsberg“ erstrecken. Er besitzt eine Flächengröße von ca. 1.500 m². Es handelt sich um stark abfallendes Gelände. Der Höhenunterschied beträgt von nördlicher in südlicher Richtung ca. 5m. (Höhenlage zwischen 445 bis 440 müNHN)
Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Grünland genutzt. Sie verfügen über einen Bestand an 2 Obstbäumen (Spindelobst) sowie wenigem Laubstrauchaufwuchs aus beginnender Sukzession.

Das Plangebiet wird von der Bebauung der Ortslage umgeben. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude mit privat genutzten, überwiegend historischen Nebengebäuden aus landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung, sowie Gebäuden zu Lagerzwecken und Garagen. Insgesamt besitzt die Ortslage eine dörfliche Struktur.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Kirchohmfelder Putenhof“, welcher Geflügelhaltung betreibt. Durch die Geflügelhaltung kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche im Plangebiet kommen. Dieser Betrieb mit seinem Tierbestand wurde innerhalb der Ortslage Kirchohmfeld, an diesem Standort, genehmigt. Schon im damaligen Genehmigungsverfahren ist abgeprüft worden, dass seitens der entsprechenden Nutzung und der ausgeübten Tierhaltung keine erheblichen Beeinträchtigungen der ebenfalls bereits bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen (z.B. Bodensteiner Straße 2 und Heiderösleinweg 3) hinsichtlich Lärm und Geruch entsteht. Insofern wird für den Betrieb durch die hinzutretende Wohnnutzung im Plangebiet die Situation nicht verschärft.

Die Stadt Leinfelde-Worbis geht davon aus, dass mit der Umsetzung der Planung weder Einschränkungen des Betriebes hinsichtlich der aktuell genehmigten Nutzung noch erhebliche Beeinträchtigungen der neu hinzutretenden Wohnnutzung entstehen werden.



Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Kirchohmfeld

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



Plangebiet, Blick in südliche Richtung



Plangebiet, Blick in östliche Richtung



Plangebiet, Blick in westliche Richtung



Bebauung entlang der Straße Am Heinrichsberg (nördliche Straßenseite)

1.4. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)

- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

1.5. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ der Stadt Leinefelde-Worbis bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweisen
 - Teil 5 – Vorhaben-und Erschließungsplan
 - Teil 6 – Verfahrensvermerke
- der Begründung zur Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ der Stadt Leinefelde-Worbis.

1.6. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ der Stadt Leinefelde-Worbis wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet. Der Bebauungsplan ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Leinefelde-Worbis als **„Entwurf“** zu verstehen.

1.7. Planverfahren

Der Stadtrat Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 21.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Das Planverfahren wurde somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie ohne zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Es erfolgt eine formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 09.05.2022 bis 14.06.2022 und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 04.05.2022 bis 10.06.2022.

Nach Abschluss des Planverfahrens kann der Stadtrat Leinefelde des Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen.

Da die Stadt Leinefelde-Worbis für den Ortsteil Kirchhofmied über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung durch den Landkreis. Er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Landkreis Eichsfeld.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ anschließend durch die Stadt Leinefelde-Worbis ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits ausgeführt – innerhalb der Ortslage von Kirchohmfeld. Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits dargestellt – um eine innerörtliche Brachfläche. Bedingt durch ihre Größe erfüllt sie jedoch nicht die Kriterien einer sogenannten „Baulücke“ innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

Obwohl das Plangebiet augenscheinlich von innerörtlichen Erschließungsstraßen und prägenden baulichen Nutzungen umgeben ist, ist es *derzeit* planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen. Aus diesem Grund konnte seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Genehmigung des Bauvorhabens nicht in Aussicht gestellt werden.

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

Es dürfen demnach keine Bebauungspläne der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, die auf den Außenbereich zugreifen und die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs in den bisherigen Außenbereich hinein verschieben. Vor diesem Hintergrund ist der Planfall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 städtebaulich jedoch anders zu bewerten, da es sich hier primär um eine innerstädtische Brachfläche handelt, die im vollständig vom eigentlichen Siedlungskörper der Ortslage Kirchohmfeld umgeben ist. Es erfolgt durch die in Rede stehende Planung keine Siedlungsentwicklung nach „außen“. Die geplante Bebauung bzw. bauliche Nutzung löst keine städtebaulichen Spannungen hinsichtlich der umgebenden Struktur aus.

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ sind Vorhaben im Plangebiet gem. § 30 BauGB, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bewerten.

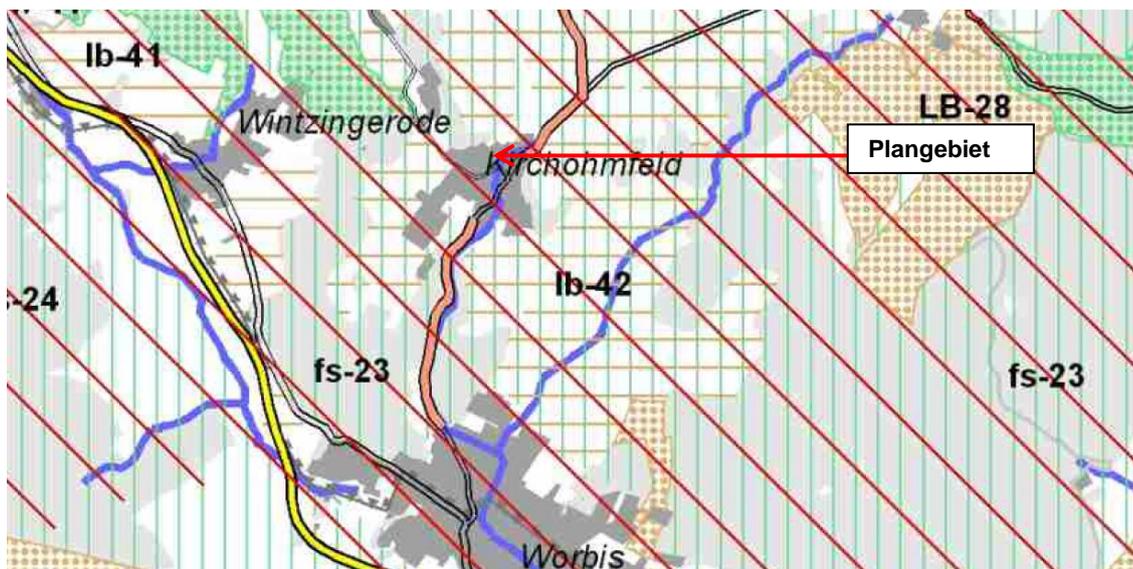
2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Inhalt des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) steht der seitens der Stadt Leinefeld-Worbis beabsichtigten städtebaulichen Zielausrichtung im Plangebiet nicht entgegen.

Da mit der Planung lediglich die Zulässigkeit eines Wohnhauses mit maximal 2 Wohnungen planungsrechtlich entwickelt wird, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 "Einfamilienhaus Am Heinrichsberg" eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Wohnbauflächenentwicklung für das Mittelzentrum Stad Leinefelde-Worbis *nicht begründet* (keine Raumrelevanz der Planung).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der grau dargestellten Siedlungsfläche des Ortsteiles Kirchohmfeld. Außer der Lage innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Eichsfeld“ werden im Regionalplan für das Plangebiet keine raumordnerischen Grundsätze oder Zielaussagen definiert. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes (ca. 0,15 ha) und der geplanten Nutzung für ein Wohngebäude besteht kein Konflikt zu diesem raumordnerischen Grundsatz einer vorrangig gewünschten Nutzung der Region Eichsfeld zur natur- und landschaftsgebundenen Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Stadt Leinefelde-Worbis kann davon ausgehen, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 163 mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen

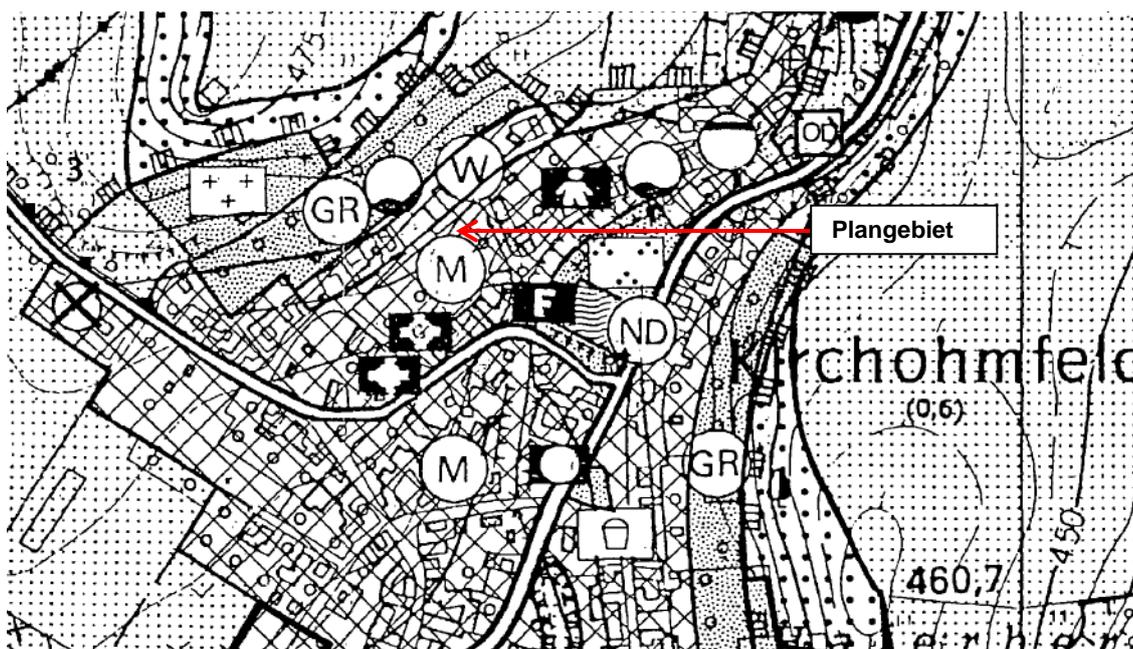
2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt für den Ortsteil Kirchhofmied über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ ist auszuführen, dass es sich hier um einen Standort innerhalb des Ortsteils handelt, der einer nachverdichteten Nutzung zugeführt werden soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ sowie der überwiegende Teil der Ortslage Kirchhofmied, als gemischte Baufläche dargestellt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante konkrete Festsetzung einer baulichen Nutzung für ein Wohnhaus mit den entsprechenden Nebenanlagen kann damit grundsätzlich aus dieser Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Im in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt nicht die Festsetzung eines bestimmten Baugebietes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 0,15 ha) wird die Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan als solche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.

Die Stadt Leinefelde-Worbis kommt damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB nach.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Kirchhofmied mit Kennzeichnung des Plangebietes

2.4. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Leinefelde-Worbis

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

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die Stadt Leinefelde-Worbis geht davon aus, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden. Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

2.6. Sonstige Nutzungsregelungen

Schutzgebiete des Wasser- und des Naturschutzrechtes sowie denkmalfachliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

3. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

3.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

3.1.1. Vorbemerkungen

Die Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren) erweitert, um in der Siedlungsentwicklung der Städte die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale (zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke) sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

3.1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn es sich um die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ handelt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt vor, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits ausgeführt – umschlossen von der Ortslage Kirchohmfeld. Es erfolgt durch die in Rede stehende Planung keine Siedlungsentwicklung nach „außen“. Die geplante Bebauung bzw. bauliche Nutzung löst keine städtebaulichen Spannungen hinsichtlich der umgebenden Struktur aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Realisierung eines Gebäudes für maximal 2 Wohnungen geschaffen werden. Durch die geplante Nachverdichtung der innerörtlichen Fläche dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 163 der Innenentwicklung, so dass die geforderte Grundvoraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

3.1.3. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.500 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

3.1.4. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzungen für die Realisierung von einem Wohnhaus mit maximal 2 Wohnungen geschaffen werden. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Prüfungen nach dem UVPG und ThürUVPG haben ergeben, dass das Vorhaben sowohl nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG als auch nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des ThürUVPG nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen.

3.1.5. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

3.1.6. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ keine Ausgleichsverpflichtung.

3.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Aufgrund der o.g. Ausführungen und Nachweise ist die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ ausreichend begründet.

Die Stadt Leinefelde-Worbis kann somit zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung schaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ wurde somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt. Weiterhin wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes:

- das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1.500 m² auf, befindet sich innerhalb der Ortslage, ist vollständig erschlossen und durch umgebende Gebäude, bauliche Nebenanlagen, sowie angrenzende öffentliche Straßenverkehrsflächen bereits städtebaulich geprägt,
- aufbauend auf die angrenzend zum Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind derzeit keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktverschärfungen absehbar,
- durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch die bereits vorhandene anthropogene Prägung der Umgebung durch die, in der Folge der Planung stattfindenden Umsetzung des Planvorhabens, nicht wesentlich erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

3.3. Durchführung des Planverfahrens

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Anschließend kann der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB kann und wird im Planverfahren abgesehen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Stadt Leinefelde-Worbis ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Leinefelde-Worbis, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutz- und wasserrechtlicher Schutzgebiete.

Da durch das Planvorhaben selbst keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Leinefelde-Worbis davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ OT Kirchohmfeld der Stadt Leinefelde-Worbis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

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		Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Stadt Leinefelde-Worbis, Sicherung gesunder

					Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des Bebauungsplans
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			Ziel der Planung ist die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen zur Wohnnutzung unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>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		Planung, dient der Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage; gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wurde geprüft
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		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,				<i>nicht betroffen</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				nicht betroffen
Nr. 8 f	der Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
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 besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen,
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			X	Zusätzlicher Flächenentzug von ca. 750m ² Grünflächen, die aufgrund der Festsetzungen zur Nachverdichtung (GRZ 0,4) bebaut werden dürfen.

Belange des Bodenschutzes

Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, sind im Zuge der Umsetzung der Planung folgende Maßgaben zu beachten und umzusetzen:

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden.

Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen sind die DIN 19731 und DIN 18915:2018-06, entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/Verknetung...) zu beachten. Relevante Maßnahmen sollen bereits in den Ausschreibungsunterlagen/ Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden.

Mindestanforderungen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringem wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/—qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahrungen ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

5. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. 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.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden anthropogenen Überprägung, dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion nicht unerheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere keine sehr hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

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

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Fledermäuse/ Vögel

Ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen im Plangebiet kann, aufgrund des vorhandenen sehr kleinteiligen Gehölzbestandes ausgeschlossen werden. Ein Rückbau baulicher Anlagen wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der im bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt ein Vorkommen von Brutplätzen von Singvögeln vermuten.

Der im Zuge von Bauarbeiten im Gebiet ggf. zu entfernende kleinteilige Baumbestand (Spindelgehölze, keine Hochstämme oder ältere Laubbäume) ist wird keine Baumhöhlen und damit potentielle Höhlenbrüterquar-

tiere enthalten. Allerdings kann im Kronenbereich der Bäume sowie in einem größeren Laubstrauch von der Nutzung als Nistplatz verschiedener Vogelarten ausgegangen werden.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch die nachfolgend benannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden, da keine wesentliche Beseitigungen des Gehölzbestandes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis auf einzelne Gehölze, ausgelöst werden.

Amphibien

Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten für Amphibien kann ausgeschlossen werden, da weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung natürliche Gewässerstrukturen vorhanden sind, welche ggf. Wanderbewegungen durch das Plangebiet auslösen.

Insekten

Aufgrund der in der Vergangenheit stattgefundenen Grünlandnutzung im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. Mindestens 40% der Gesamtflächen des Plangebietes bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund stünde einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung. Aufgrund der Anlage von Hausgärten sowie der festgesetzten Pflanzmaßnahmen einer geschlossenen Strauchhecke aus Laubsträuchern oder Laub- bzw. Obstbäumen wird die Nahrungsvielfalt sowie die Vielfalt an Lebensräumen für Insekten erhöht werden.

Eine Gefährdung von Insekten durch eine abendliche/nächtlichen Beleuchtung im Plangebiet kann durch die nachfolgend benannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- Durch ein Verbot von Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden. -> Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung
- Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen. -> Aufnahme als Hinweis in Teil 4 der Planzeichnung

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten Minderungsmaßnahme begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6. Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll nach zu verdichten und zu ergänzen. Für bereits vollständig erschlossene Flächen soll eine bauliche Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die ergänzende Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.1)

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Kirchohmfelder Puttenhof“, welcher Geflügelhaltung betreibt. Durch die Geflügelhaltung kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche im Plangebiet kommen. Dieser Betrieb mit seinem Tierbestand wurde innerhalb der Ortslage Kirchohmfeld, an diesem Standort, genehmigt. Schon im damaligen Genehmigungsverfahren ist abgeprüft worden, dass seitens der entsprechenden Nutzung und der ausgeübten Tierhaltung keine erheblichen

Beeinträchtigungen der ebenfalls bereits bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen (z.B. Bodensteiner Straße 2 und Heiderösleinweg 3) hinsichtlich Lärm und Geruch entsteht. Insofern wird für den Betrieb durch die hinzutretende Wohnnutzung im Plangebiet die Situation nicht verschärft.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 03.06.2022 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 folgendes ausgeführt:

„In der Nachbarschaft des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine baurechtlich genehmigte Tierhaltungsanlage (Geflügelhaltung) durch die es zu zeitweisen Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche kommen kann. Einen bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb vorausgesetzt, wären die von dieser Anlage verursachten Immissionen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage aber nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu werten.“

Die Stadt Leinfelde-Worbis kann davon ausgehen, dass mit der Umsetzung der Planung weder Einschränkungen des Betriebes hinsichtlich der aktuell genehmigten Nutzung noch erhebliche Beeinträchtigungen der neu hinzutretenden Wohnnutzung entstehen werden.

7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes in der Ortslage von Kirchohmfeld dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage südlich der kommunalen Straße „Am Heinrichsberg“ und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 1.500 m². Es umfasst die Flurstücke 201 und 200 sowie Teile des Flurstückes 167 der Flur 13 der Gemarkung Kirchohmfeld.

In das Plangebiet wurden die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers, auf denen die geplante Wohnbebauung errichtet werden soll einbezogen. (Vorhabengebiet, Flurstücke 200 und 201). Außerdem erstreckt sich der Geltungsbereich über die direkt angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Heinrichsberg“ um die Erschließung des Plangebietes rechtssicher festzusetzen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ OT Kirchohmfeld ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Die Flächen im Geltungsbereich sollen künftig analog zur baulichen Prägung der angrenzenden Bereiche genutzt werden. Es wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens (siehe Pkt. 1.2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung im Geltungsbereich konkret textlich festgesetzt. Dazu erfolgte die Festsetzung von einem Vorhabengebiet.

Im Vorhabengebiet (VHG) sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- ein Wohngebäude mit maximal 2 WE,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Garage, Carport oder Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes im Plangebiet mit den Nebenanlagen, die für die Wohnnutzung erforderlich sind. Andere bauliche Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Angelehnt an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Vorhabengebiet. Der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4)

BauNVO wird nicht vorgenommen. Damit ist eine bauliche Inanspruchnahme von maximal ca. 744 m² der Fläche des Vorhabengebietes zulässig. Ziel ist es, eine effektive Ausnutzung der baulich bereits vorbelasteten Flächen im Plangebiet zu erreichen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier eine angemessene Nachverdichtung der Ortslage zuzulassen.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage erfolgte zusätzlich die Festsetzungen der maximalen Trauf – und Firsthöhen der künftigen Gebäude im Vorhabengebiet. Dabei soll, Bezug nehmend auf die Straßenoberkante der kommunalen Straße „Am Heinrichsberg“, eine 2- geschossige Bebauung ermöglicht werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt mit dem Ziel, die Hauptbaukörper entlang der Straße „Am Heinrichsberg“ anzuordnen und dabei den Bauherren einen vertretbaren aber auch notwendigen Gestaltungsspielraum zuzubilligen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind mit Nebenanlagen, z.B. Gartengerätehäuser, Stallanlagen für die Hobbytierhaltung usw. bebaubar.

Die Errichtung von Garagen und Carports soll ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig sein. Davon abweichend wird festgesetzt, dass zwischen Garage und Carport sowie der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche „Am Heinrichsberg“ ein Mindestabstand von 1m einzuhalten ist. Mit dieser Festsetzung wird von den Maßgaben der Thüringer Garagenverordnung, die einen Mindestabstand von 3m fordert, abgewichen. Diese Unterschreitung ist gem. § 2 (1) ThürGarVO ausnahmsweise zulässig, „wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen“. Die Stadt Leinefelde-Worbis geht davon aus, dass diese Ausnahmeregelung im vorliegenden Fall angewandt werden kann.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die räumliche Ausdehnung der festgesetzten Baugrenze ohnehin nur eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zulässt.

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

Die nördlich des Vorhabengebietes vorhandene Straße „Am Heinrichsberg“ wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese Straßenverkehrsfläche erfolgt die Erschließung des Plangebietes.

7.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da im vorliegenden Fall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt ca. 1.500 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den vorhabenebezogenen Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ der Stadt Leinefelde-Worbis gemäß § 13a BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).

Dessen ungeachtet erfolgen im § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben.

7.5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)

Im Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Diese fordert, dass das Tor der geplanten Garage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sektionaltor auszuführen ist. Hintergrund ist die in § 3 (2) der Textlichen Festsetzungen verankerte Zulässigkeit der Unterschreitung des Mindestabstandes zwischen Garage und Verkehrsfläche bis auf 1m. Damit ist kein Aufstellen eines Fahrzeuges vor der Garage möglich ohne den öffentlichen Straßenraum mitzubenutzen. Außerdem würden Garagentore beim Öffnen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinreichen. Das kann und soll mit dem Einbau eines Sektionaltores vermieden werden.

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich bereits ein Leitungsbestand an Trinkwasser- und Abwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ sowie eine Gasversorgungsleitung der Eichsfeldgas GmbH. Diese Leitungsführungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, um die möglichen Anschlusspunkte der Erschließungsanlagen des Plangebietes an das zentrale Versorgungsnetz darzustellen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher oder wasserrechtlicher Schutzgebiete. Weitere erforderliche nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB von, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmälern nach Landesrecht sind derzeit nicht bekannt.

7.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nur für das Vorhabengebiet festgelegt. Die Straßenverkehrsfläche „Am Heinrichsberg“ welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, soll lediglich die Erschließung des geplanten Vorhabens, über kommunale Flächen, darstellen.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung der vom Vorhabenträger geplanten Errichtung eines Wohngebäudes für maximal 2 Wohnungen mit der dafür erforderlichen Garage.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger. Die geplante Umsetzung des Vorhabens wurde in Teil 5 auf die Planzeichnung übernommen.

Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Leinfelde-Worbis und den Vorhabenträgern gesichert.

8. Erschließung

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ OT Kirchohmfeld wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende kommunale Straße „Am Heinrichsberg“ erschlossen. Die Straße ist bereits vollständig ausgebaut.



Ausbaugrad der vorhandenen Straße „Am Heinrichsberg“

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Elektroenergieversorgung (Leitungsbestand der TEN GmbH). Außerdem ist eine Versorgung mit Gas durch An-

schluss an die vorhandene Gasversorgungsleitung der Eichsfeldgas GmbH in der Straße „Am Heinrichsberg“ möglich.

Das Plangebiet ist bereits trink- und abwasserseitig erschlossen. Der Anschluss an die vorhandenen Anschlusspunkte erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens.

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ sichergestellt.

Das Schmutzwasser des Plangebiets wird über vollbiologische DIN- gerechten Kleinkläranlagen (DIN EN 12566) behandelt und anschließend in den Schmutzwasserkanal des WAZ „Eichsfelder Kessel“ eingeleitet.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet soll zurückgehalten und versickert werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die für Thüringen geltenden besonderen Bestimmungen sind dabei zu beachten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer sowie ins Grundwasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5l/sha) in die Regenwasserkanalisation des WAZ „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann über das Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ erfolgen. Dazu wurde im Vorfeld der Planung seitens des Vorhabenträgers eine Stellungnahme des WAZ eingeholt. Die erforderliche Löschwassermenge von 48m³/h kann über einen Zeitraum von 2 Stunden durch die Entnahme aus 2 Hydranten in der räumlichen Nähe des Plangebietes sichergestellt werden.

Auszug aus der Stellungnahme des WAZ vom 02.02.2022:

„Anfrage Löschwasserversorgung:

Bau eines Einfamilienhauses, Am Heinrichsberg (Gemarkung Kirchohmfeld, Flur 13, Flurst. 200, 201)

Ihre E-Mail vom 17.01.2022

Sehr geehrter Herr Eckoldt,

auf Grund Ihrer E-Mail vom 17.01.2022 nehme ich zur Löschwasserversorgung durch die vorhandenen Hydranten im Bereich Am Heinrichsberg, Kirchohmfeld wie folgt Stellung:

Im Umfeld des Objektes befinden sich 2 Hydranten. Die genaue Lage kann dem Auszug aus dem Hydrantenplan Kirchohmfeld auf Seite 2 entnommen werden.

Es ergeben sich folgende Verhältnisse an den Hydranten:

Hydrant 07 Löschwasserhydrant Durchfluss bei 1,5 bar: 18 m³/h Ruhedruck: 3,0 bar

Hydrant 24 Lösch- und Spülhydrant Durchfluss bei 1,5 bar: 37 m³/h Ruhedruck: 3,0 bar

Allgemein ist anzumerken, dass es sich bei den Durchflussangaben um punktuelle Messungen handelt und Abweichungen durch unterschiedliche Betriebssituationen und Abnahmeverhalten nicht ausgeschlossen werden können.“

Das Plangebiet kann von Löschfahrzeugen über die kommunale Straße „Heinrichsberg“ angefahren werden.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Straße „Am Heinrichsberg“ in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert.

9. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

10. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Bebauungsplan keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet von der Bebauung der Ortslage Kirchohmfeld umschlossen wird und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 163 „Einfamilienhaus Am Heinrichsberg“ OT Kirchohmfeld sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

11. Planverfasser

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

Nordhausen / Stadt Leinefelde-Worbis, 18. Juli 2022