

# **Bekanntmachung der Gemeinde Am Ohmberg**

**Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB**  
**hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg beschlossen und das gesetzlich erforderliche Planverfahren gemäß BauGB damit eingeleitet. Der räumliche Geltungsbereich ist aus der mitveröffentlichten Planskizze ersichtlich. Gemäß § 2 (1) BauGB in der z.Z. gültigen Fassung wird dieser Beschluss hiermit bekannt gemacht.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt; 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 der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden), bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung können in der Zeit

**vom 6. November 2017 bis 8. Dezember 2017**

während der Öffnungszeiten

<b>Montag</b>		<b>13.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Dienstag</b>	<b>9.00 - 12.00 Uhr</b>	<b>14.00 - 18.00 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>9.00 - 12.00 Uhr</b>	<b>14.00 - 16.00 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>9.00 - 12.00 Uhr</b>	

**im Bauverwaltungsamt der Gemeinde Am Ohmberg, Bischofferöder Hauptstraße 11, Raum 03, 37345 Am Ohmberg** eingesehen werden.

Zusätzlich können die Unterlagen im gleichen o. a. Zeitraum im Internet auf der Seite der Gemeinde Am Ohmberg eingesehen werden: [www.lg-am-ohmberg.de](http://www.lg-am-ohmberg.de)

Fachliche und inhaltliche Erläuterungen und Auskünfte zur o. a. Planung sind innerhalb der Öffnungszeiten oder auch nach gesonderter Terminabsprache möglich. Der Entwurf des o. a. Bauleitplanes und die Begründung kann von jedermann eingesehen werden. Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder während der Öffnungszeiten bzw. nach gesonderter Terminabsprache mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch gesonderte Schreiben.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.**

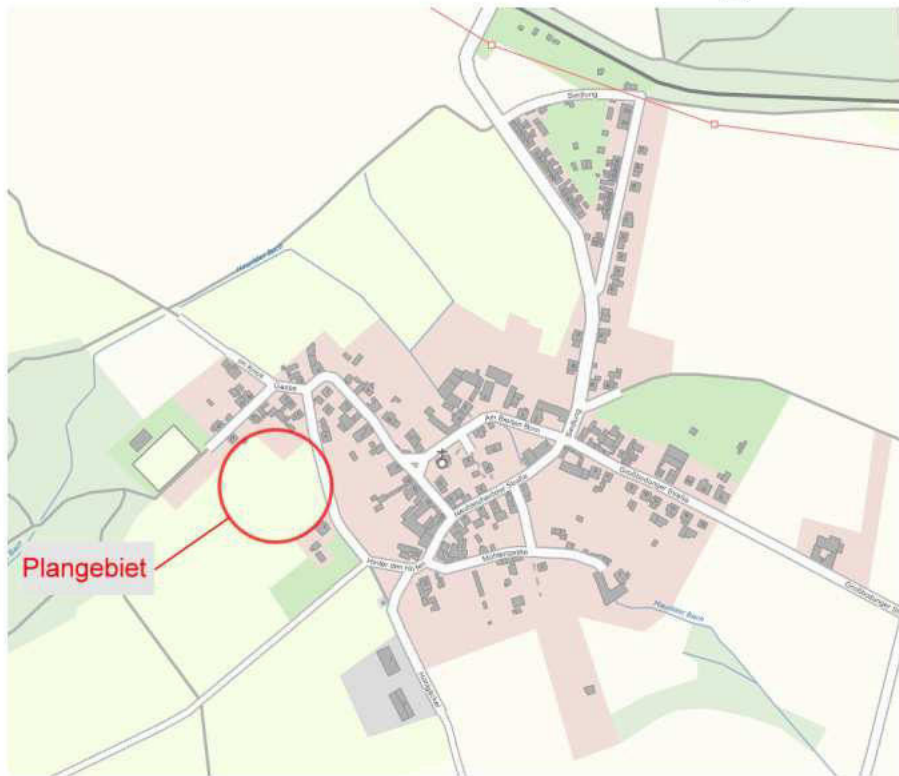
Am Ohmberg, 17. Oktober 2017

Anlage:  
Übersichts- und Lageplan

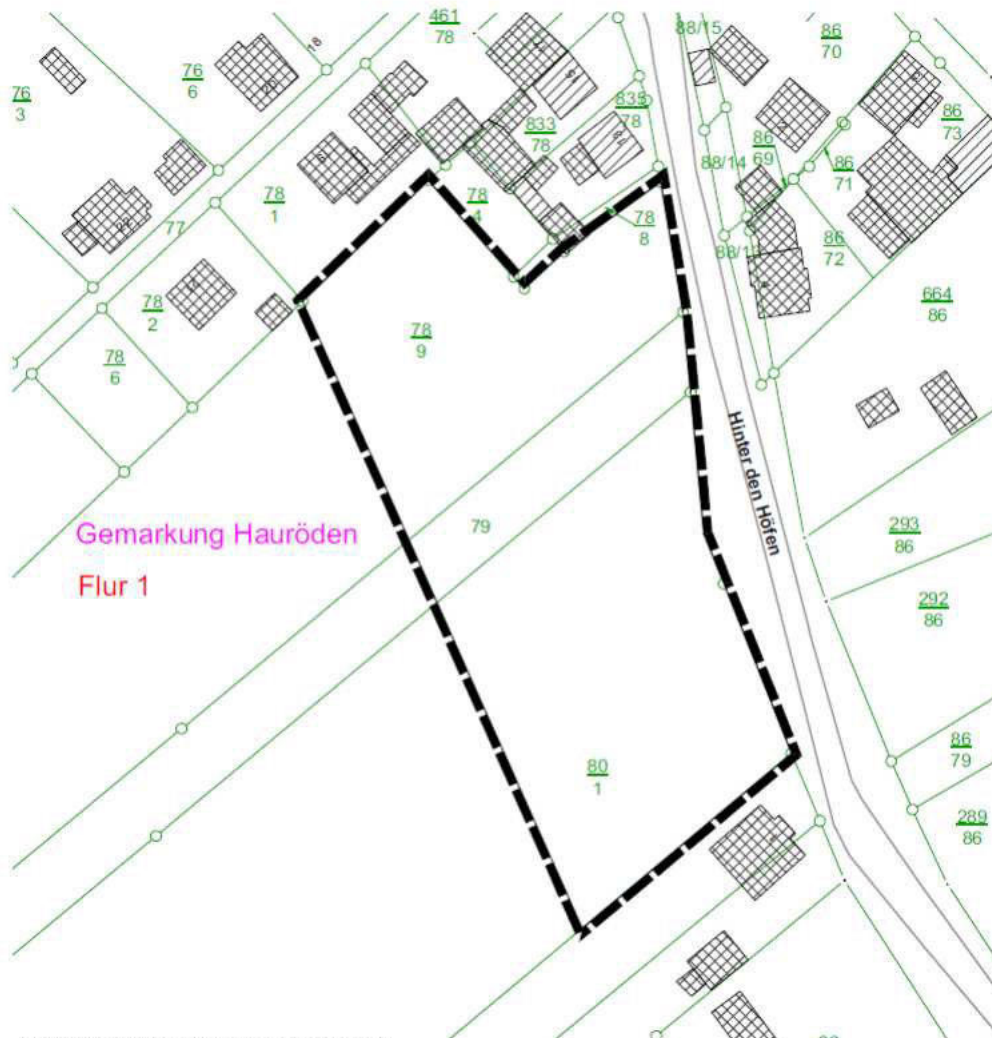
Steinecke  
Bürgermeister

# Übersichtsplan

## Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter den Höfen" (Ot Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg



Darstellung ohne Maßstab,  
Quelle Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))



Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte

Darstellung ohne Maßstab

**Präambel**  
**des**  
**Bebauungsplanes Nr. 6**  
**„Hinter den Höfen“ (OT Hauröden)**  
**der Gemeinde Am Ohmberg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Verfahrensstand: Entwurf Oktober 2017**  
zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie  
zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

<b>Auftraggeber:</b>	Gemeinde Am Ohmberg Fleckenstraße 49 37345 Am Ohmberg
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Fischer Bauamt Gemeinde Am Ohmberg Fleckenstraße 49 37345 Am Ohmberg Tel.: 036077/939022 email: bva@lg-am-ohmberg.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

**Am Ohmberg, Oktober 2017**

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB  
**des Bebauungsplanes Nr. 6**  
**„Hinter den Höfen“ (OT Hauröden)**  
**der Gemeinde Am Ohmberg**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Verfahrensstand: Entwurf Oktober 2017  
zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie  
zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Gemeinde Am Ohmberg .....	3
2.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
3.	Auftrag und Ausarbeitung .....	5
4.	Begriffsdefinitionen .....	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	6
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	6
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	7
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	7
8.2.	Schutzgebiete .....	7
8.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	7
8.4.	Flächennutzungsplan .....	9
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen .....	9
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	9
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13b BauGB .....	10
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB .....	10
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB .....	11
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB .....	11
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	13
12.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen .....	14
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	14
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	15
12.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	15
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	15
12.5.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) .....	15
12.6.	Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB .....	16
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	16
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	16
15.	Erschließung .....	16
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	17
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	17
18.	Planverfasser .....	17

## 1. Angaben zur Gemeinde Am Ohmberg

Die Gemeinde Am Ohmberg wurde im Jahre 2010 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Bischofferode mit Hauröden, Großbodungen mit Wallrode und Neustadt mit Neubleicherode als Landgemeinde gegründet.

### Lage im Raum

Die Gemeinde Am Ohmberg befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Landkreis Eichsfeld.

Landschaftsräumlich befindet sich das Gemeindegebiet im Tal der Bode und liegt an den nördlichen Ausläufern des Ohmgebirges. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch durch die Landesstraßen L1014 und L1011 an die übergeordnete Straßenverbindung der Bundesautobahn 38 Göttingen – Halle angebunden.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Südwesten die Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld – Wipperaue
- Im Osten die Gemeinden Kraja und Kleinbodungen
- Im Norden und Norwesten die Gemeinde Sonnenstein.

### Einwohner

In der Gemeinde Am Ohmberg leben 3.803 Einwohnern (Stand: 31.12 2015, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 3.157 ha (Stand 2015, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Am Ohmberg wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie wird dem Grundversorgungsbereich Sonnenstein (Grundzentrum) zugeordnet, welcher die Versorgung für den Grundbedarf der Gemeinde sicherstellt.

### Ortsteil Hauröden

Der Ortsteil Hauröden verfügt über eine Einwohnerzahl von ca. 300 Einwohnern.

## 2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung eines Wohnstandortes im Bereich „Hinter den Höfen“, im Westen der Ortslage Hauröden.

Auslöser der Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, auf Teilen der Flurstücke 78/9, 79 und 80/1 der Flur 1 Gemarkung Hauröden, Einfamilienwohnhäuser zu errichten.

Die Gemeinde Am Ohmberg möchte junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an den Ortsteil binden.

Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer Wohnnutzung im Bereich „Hinter den Höfen“ gesichert werden. Dabei liegt es im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Am Ohmberg, den Lückenschluss zur vorhandenen Bebauung der Ortslage im Norden und Süden des Plangebietes herzustellen.

Die Gemeinde Am Ohmberg kann seit 2014 eine leichte Steigung (1,3 %) der Einwohnerzahlen verzeichnen. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel, sich bei der Ausweisung von Wohnbauflächen am bestehenden Bedarf in den einzelnen Ortsteilen zu orientieren.

Unter Berücksichtigung dieses Bedarfes wurde im letzten Jahr ein Bebauungsplan in Bischofferode mit 34 Bauplätzen aufgehoben, um das gesamte Potenzial an Wohnbauflächen nicht auf einen Standort in der Gemeinde zu bündeln bzw. zu begrenzen. Derzeit besteht ein Potenzial an freien Wohngrundstücken von 5 freien Bauplätzen in Bischofferode sowie 11 Bauplätzen in Neustadt.

Der gestiegene Bedarf an Einfamilienhäusern lässt sich ebenfalls an dem, bis auf zwei Bauplätze, vollkommen vermarkteten Bebauungsplangebiet „Schwarzer Weg“ erkennen.

Für den Ortsteil Hauröden liegen mehrere Anfragen nach Bauplätzen vor. Dieser Nachfrage möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Schaffung von 5 Bauplätzen in Hauröden gerecht werden. Außerdem erfolgte die planungsrechtliche Vorbereitung des Standortes als Wohnbaufläche bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Hauröden.

Aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg wird, mit der angestrebten baulichen Verdichtung in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ Hauröden und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Straßenbereich „Hinter den Höfen“, ohne einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Gemeinde Am Ohmberg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen entlang der Straße „Hinter den Höfen“; im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Am Ohmberg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 9.1 der Begründung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) gefasst und damit das erforderliche Planverfahren im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13 BauGB eingeleitet.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg aus dem Jahr 1996 bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Städtebauliche Struktur im Bereich „Hinter den Höfen“ mit Plangebiet  
 Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

### 3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

### 4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden auch als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup> liegt im Westen des Ortsteils Hauröden, an der, östlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Hinter den Höfen“.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von der Bebauung der Straße „Hinter den Höfen“ umschlossen, im Osten grenzen Grünflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) umfasst Teile der Flurstücke 78/9, 79 sowie 80/1 der Flur 1 der Gemarkung Hauröden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt derzeit eine intensiv genutzte Grünlandflächen dar.

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

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

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<u>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>	<u>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>- TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> </ul>

### Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg (OT Hauröden)

#### Hinweis:

**Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat Am Ohmberg gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.**



## 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes beurteilen sich bauliche Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB.

### 8.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb wasser- und naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

Im Westen des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von ca. 140 m das FFH-Gebiet Nr. 166 „Ohmgebirge“ (FFH 4528-302) sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 11 „Untereichsfeld - Ohmgebirge“.

Aufgrund des deutlichen räumlichen Abstandes zu diesen europäischen Schutzgebieten sowie der Tatsache, dass andere Teile der Ortslage wesentlich näher an diese Schutzgebiete heranreichen (keine Verschärfung von ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Planung) wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ nicht zu besorgen ist.

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

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

Der Gemeinde Am Ohmfeld wurden im Regionalplan (RP – NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum Grundversorgungsbereich von Sonnenstein (Grundzentrum).

#### Auszug:

*G 1-8 In den im Folgenden ausgewiesenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gemäß - LEP, 2.2 sowie die Grundzentren gemäß - Regionalplan, 1.2.3 die Versorgung für den Grundbedarf sichergestellt werden.*

Der Bebauungsplan verfügt über einen Geltungsbereich von ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Geplant ist das Plangebiet zu Wohnzwecken zu nutzen, um dort 5 Wohnhäuser zu errichten.

Damit werden keine raumordnerischen Größenordnungen, welche über den Eigenbedarf im Ortsteil überschreiten, erreicht.

Gemäß Raumordnungskarte befinden sich westlich des Plangebietes Flächen, welche als Vorranggebiet für Freiraumsicherung FS 32 – *Ohmgebirge* ausgewiesen sind.

Dazu wird folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

*Z 4-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.*

**Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt, welche sich in die bereits bestehende Nutzung im Bereich „Hinter den Höfen“ einfügt. Die Auswirkungen auf das, im Regionalplan festgelegte, Vorranggebiet werden durch die neu geplante Wohnbebauung nicht verschärft. Aufgrund der räumli-**

chen Entfernung des B-Plangebietes von 140m zum Vorranggebiet kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung kein Konflikt zu den regionalplanerischen Zielvorgaben ausgelöst wird.

Des Weiteren befinden sich gemäß Raumordnungskarte südlich und östlich der Ortslage Hauröden Flächen, welche zum Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB – 25 um Bischofferode bis Neustadt ausgewiesen sind.

Dazu wird folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

*Z 4-3 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.*

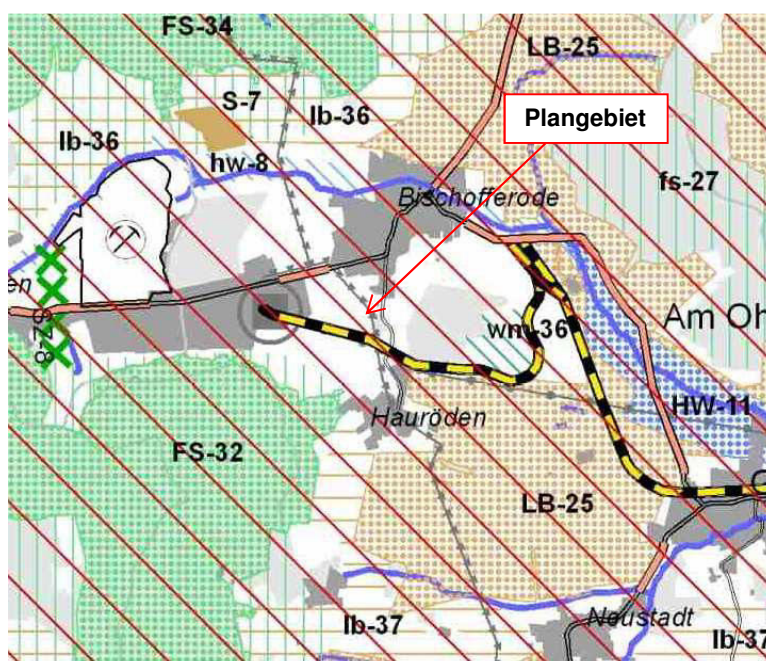
**Die Umgebung der Ortslage Hauröden ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) wird jedoch durch die Ortslage selbst vom Vorranggebiet landwirtschaftlicher Bodennutzung abgegrenzt. Somit treten keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet auf.**

Gemäß Raumordnungskarte befinden sich südöstlich des Plangebietes Flächen, welche als Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung lb – 37 zwischen Neustadt und Buhla ausgewiesen sind. Dazu wird folgender raumordnerischer Grundsatz formuliert:

*G 4-12 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.*

**Dem Plangebiet selbst wird derzeit als Grünfläche zur Futtermittelgewinnung genutzt. Es findet keine Bewirtschaftung durch ein landwirtschaftliches „Fremd“-Unternehmen statt, durch welches die Flächen angepachtet sind. Der Eigentümer der Flächen ist in diesem Fall auch der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden). Die geplante Wohnbaunutzung steht der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegen. Aus diesem Grund wird der Grundsatz der Raumordnung zugunsten der Schaffung von Wohnbauland für junge Familien abgewogen.**

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



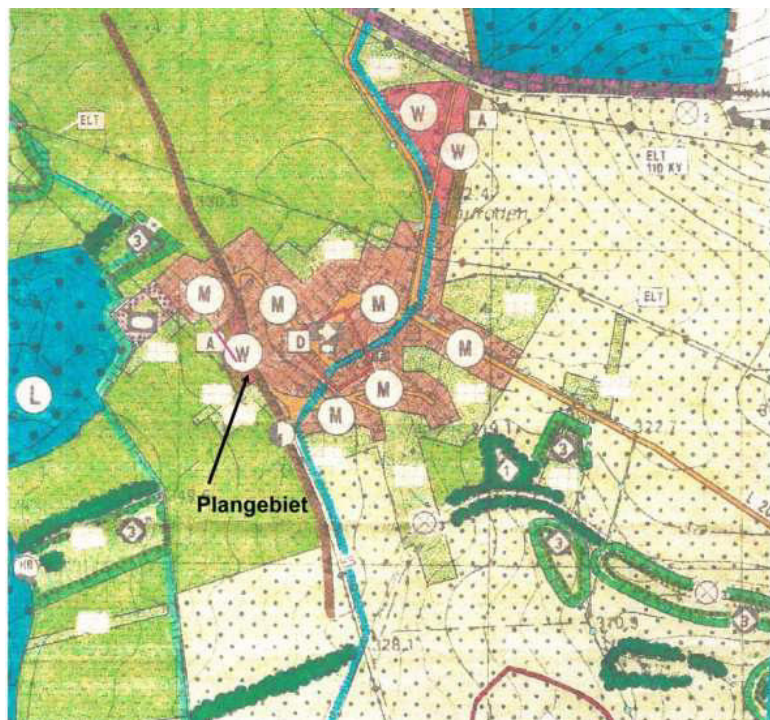
Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

#### 8.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Am Ohmberg besitzt für den Ortsteil Hauröden einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes des Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung bildet die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorliegende Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hauröden

#### 8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

#### 8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg werden durch die Größe, die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden), die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

## 9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB

### 9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

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 abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandenen Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Diese Vorgaben zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung wurden mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 nochmals erweitert.

Zu den Bebauungsplänen für Maßnahmen der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, treten nunmehr in einem zusätzlich aufgenommenen § 13b BauGB genannte Vorhaben hinzu. Hierfür heißt es:

*„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*

*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Die Gemeinde Am Ohmberg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung in der Ortschaft Hauröden schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- Es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hauröden handelt,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 5.700 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b BauGB nicht überschritten wird,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Thüringen (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Gemeinde Am Ohmberg keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wird:

- gemäß § 13a (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 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB, abgesehen und § 4c nicht angewendet,
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB abgesehen sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg nach § 13b BauGB erfolgt gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Gemeinde Am Ohmberg für die Ortsteil Hauröden über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf der Bebauungsplan keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Am Ohmberg 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. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB

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

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Am Ohmberg, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Am Ohmberg davon ausgehen, dass durch die Pla-

nung 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 Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen (OT Hauröden)“ der Gemeinde Am Ohmberg.

Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) 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 Gemeinden Am Ohmberg - 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 Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits erschlossener Flächen
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 geringfügigen Erweiterung der angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortslage zu Wohnzwecken gem. 13b BauGB; gem. § 13a ( 2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
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	keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>Schutzgebiete nicht 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				nicht betroffen
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				nicht betroffen
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				nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht betroffen
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, 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 Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

### 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.

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 Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Im Fall einer notwendigen Beseitigung von Bäumen für notwendige Grundstückszufahrten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Hinter den Höfen“ sind diese vor dem Fällen einer Sichtprüfung hinsichtlich des Vorhandenseins von Baumhöhlen zu unterziehen. Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.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 des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen**

### **12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Am Ohmberg dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup> liegt im Westen der Ortslage Hauröden, an der östlich des Plangebietes verlaufenden Straße Hinter den Höfen und umfasst Teile der Flurstücke- Nr. 78/9, 79 sowie 80/1 der Flur 1 der Gemarkung Hauröden. Dabei besitzt die umgebende Bebauung der Straße Hinter den Höfen den Charakter einer typisch dörflichen Wohnsiedlung.

Das Plangebiet selbst dient zurzeit als Grünfläche, die zur Futtermittelgewinnung genutzt wird. Im Osten, Norden und Süden wird es von der Bebauung der Straße Hinter den Höfen umschlossen.

Mit dem Ziel nur eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten, wurden lediglich die östlichen Teilbereiche der o.g. Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Damit werden die ohnehin vorhandenen Erschließungsanlagen der kommunalen Straße „Hinter den Höfen“ effektiv ausgenutzt und es entsteht kein neuer Erschließungsaufwand. Außerdem wird aufgrund der Größe des Plangebietes die Bebauung der Ortslage lediglich abgerundet. Es entsteht kein unangemessenes Ausufernd der Ortslage in den Landschaftsraum hinein.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Am Ohmberg). 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 und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgte zur optimalen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Wohnnutzung der Ortslage, ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Geplant ist die Errichtung von 5 Wohnhäusern. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche (Hinter den Höfen).

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen zu überbauenden Grundfläche im Plangebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO für die die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzende Bebauung der Ortslage zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die Gebäude und baulichen Anlagen im WA durch die entsprechende Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (7,00m) und einer maximalen Firsthöhe (9,00m).

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die die geplanten Bauvorhaben in die umgebenden Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen werden und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

## 12.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen. Ziel ist es, den Bauherren bei der Anordnung der geplanten Baukörper einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Grundsätzlich soll die Anordnung der Baukörper straßenbegleitend erfolgen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhaus erfolgte vor dem Hintergrund, die bauliche Hauptnutzung am Standort auf lediglich 5 Wohngebäude einzugrenzen und eine aufgelockerte bauliche Struktur am Ortsrand festzusetzen.

## 12.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist über die kommunale Straßenverkehrsfläche „Hinter den Höfen“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Die Straßenbegrenzungslinie dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Durch den Inhalt des Bebauungsplanes werden die Anforderungen an den Ausbaugrad der öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich nicht geändert.

## 12.5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da im vorliegenden Fall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 5.700 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden kann und wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 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 bleiben dabei der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je 200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Grundfläche.

#### 12.6. Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg nicht getroffen.

#### 13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Am Ohmberg keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

#### 14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Am Ohmberg keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

#### 15. Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit über die kommunale Straßenverkehrsfläche „Hinter den Höfen“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll funktionsgerecht innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Versorgungsträger der Abwasserentsorgung für Hauröden ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. In der gültigen ABK (2014) des Verbandes wird für das Plangebiet ausgewiesen, dass eine zentrale Abwasserentsorgung in Teilbereichen gegeben ist bzw. bis zum Jahre 2021 erfolgen soll. In diesem Fall wird das anfallende häusliche Abwasser des Plangebiets über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des abgeleitet und entsorgt. Sollte dieser Anschluss nicht planmäßig erfolgen, besteht die Möglichkeit die Abwasserentsorgung über die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen der Baugrundstücke abzusichern. Die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld einzuholen.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“.

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreis Eichsfeld integriert und an das Elektroenergieversorgungsnetz der Thüringer Energienetze GmbH angeschlossen.

**16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	5.700 m <sup>2</sup>	100 %

**17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

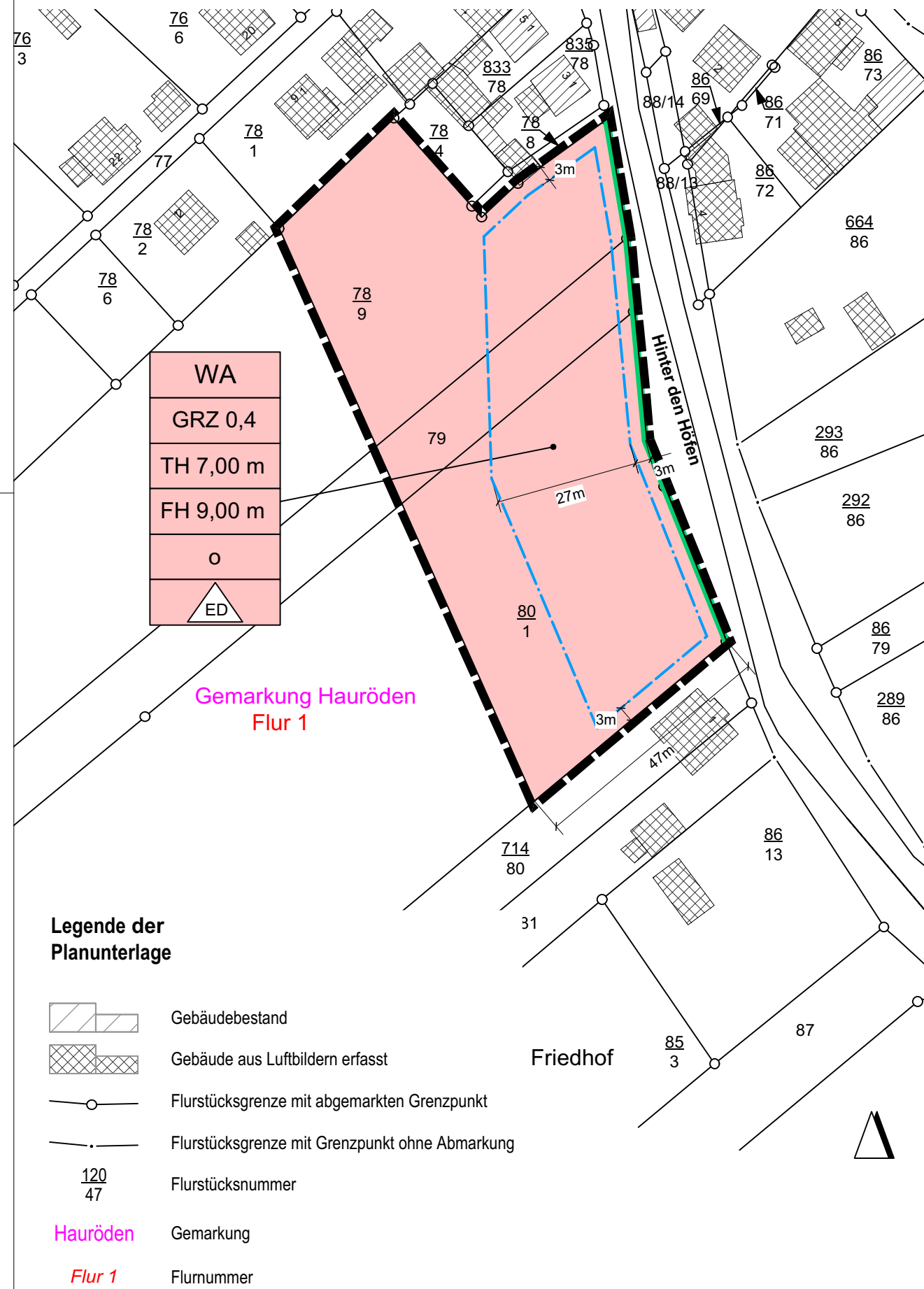
Seitens der Gemeinde Am Ohmberg sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

**18. Planverfasser**

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

Nordhausen / Am Ohmberg, Oktober 2017

**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- |   |  |
|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB     | 4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB |
| <b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO          | Straßenbegrenzungslinie                              |
| 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB     | 5. Sonstige Planzeichen                              |
| GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß                        | Geltungsbereich des Bebauungsplanes                  |
| TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe   |  |
| FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe   |  |
| 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB |  |
| o Offene Bauweise   |  |
| Baugrenze   |  |
| nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                     |  |

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- § 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO wird gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.
- § 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. Als Traufhöhe gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- § 3 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel und Doppelhäuser.
- § 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**
- § 4 (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
- § 4 (2) Die im Geltungsbereich vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Bäume:** mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)  
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.
- Sträucher:** v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
- Obstbäume:** Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x v.
- Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

**Teil 4**  
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- 2. Munitionsfunde**  
Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- 3. Leitungen**  
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- 4. Niederschlagswasser**  
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versickerungsgutachten vorzulegen.
- 5. Belange der Grünordnung und Landschaftspflege**  
Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.

**6. Belange des Natur- und des Artenschutzes**  
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichsfeld) 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).

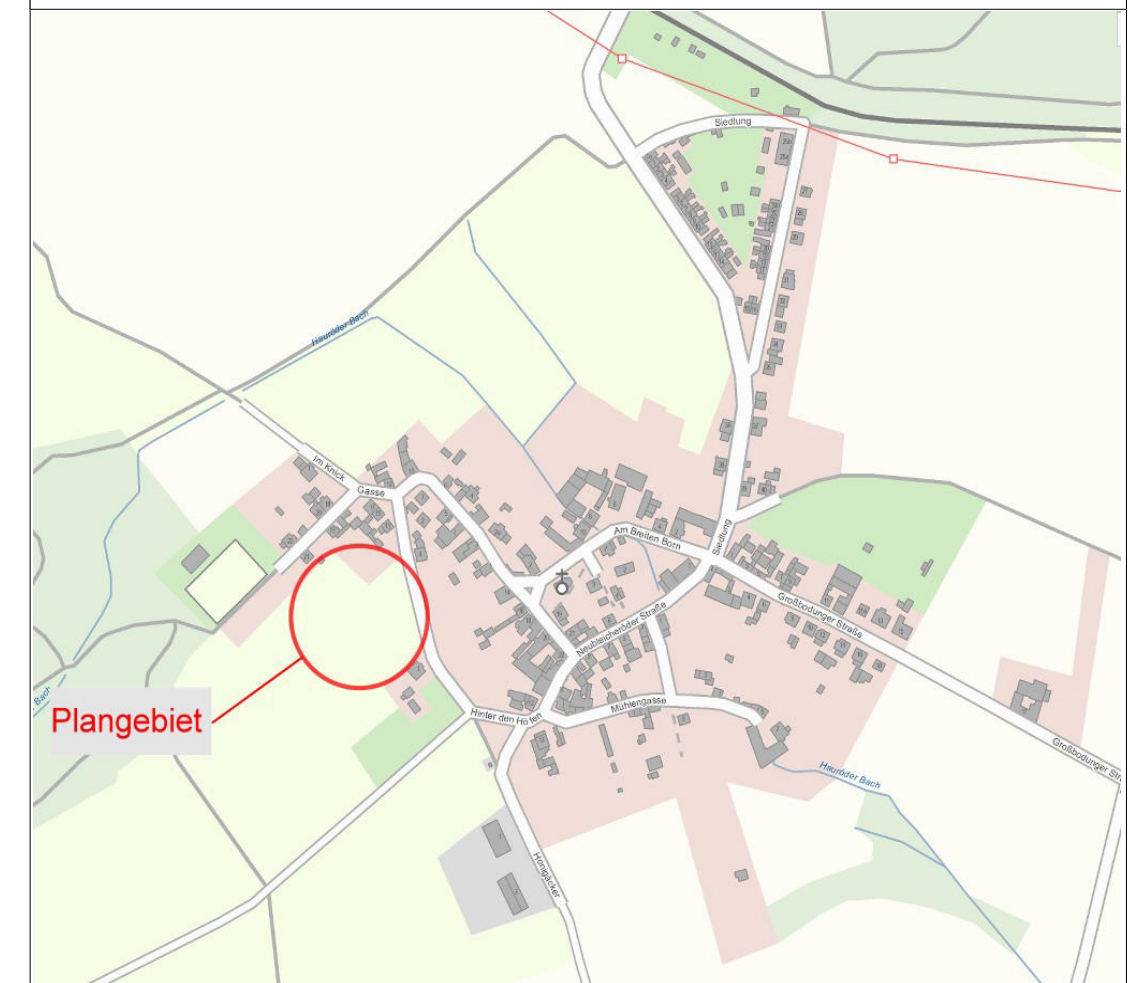
**7. Geologischen Verhältnisse und Belange**  
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erd-aufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

**8. Planunterlage**  
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.



**Gemeinde am Ohmberg**

**Bebauungsplan Nr. 6**  
**"Hinter den Höfen"**  
**(OT Hauröden)**



Maßstab: 1 : 1000      Verfahrensstand: Entwurf      Druckdatum: Oktober 2017

**STADTPLANUNGSBÜRO**  
**MEIßNER & DUMJAHN**  
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtplanung, Siedlungsplanung, Dorfneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse: Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Telefax: 03631/981300  
Internet: www.meiplan.de  
E - mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.