



Gemeinde Am Ohmberg



Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden)

Verfahrensstand:

Rechtsplan

Am Ohmberg August 2018

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:
Rechtsplan gemäß § 10 BauGB

Auftraggeber:	Gemeinde Am Ohmberg Fleckenstraße 49 37345 Am Ohmberg
Ansprechpartner:	Frau Fischer Bauamt Gemeinde Am Ohmberg Fleckenstraße 49 37345 Am Ohmberg Tel.: 036077/939022 email: bauverwaltungsamtlg-am-ohmberg.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
Ansprechpartner:	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

Am Ohmberg, August 2018

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: Rechtsplan

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Gemeinde Am Ohmberg	4
2.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3.	Allgemeine Aussagen und Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Am Ohmberg.....	6
3.1.	Wohnbauflächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Am Ohmberg.....	7
3.1.1.	Ortslagen Bischofferode und Siedlung Thomas-Müntzer.....	7
3.2.	Ortslage Großbodungen	8
3.3.	Ortslage Hauröden	8
3.4.	Ortslagen Neustadt und Neubleicherode	9
3.5.	Zusammenfassende Darstellung der Potenzialflächen.....	9
3.6.	Zusammenfassung	10
4.	Auftrag und Ausarbeitung	12
5.	Begriffsdefinitionen.....	12
6.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	12
7.	Inhalt der Planunterlagen.....	12
8.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	13
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	13
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	13
9.2.	Schutzgebiete	13
9.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	14
9.4.	Flächennutzungsplan.....	15
9.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	16
9.6.	Sonstige übergeordnete Belange / bergbauliche Belange.....	16
9.7.	Planungen benachbarter Gemeinden	17
10.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB.....	17
10.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.....	17
10.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB	19
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB	19
12.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	21
13.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	22
13.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	22
13.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	23
13.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	23
13.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	23
13.5.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	23
13.6.	Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB.....	24
14.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	24
15.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	24
16.	Erschließung.....	24
17.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	25
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	25
19.	Planverfasser	25

<u>Anlagenverzeichnis</u>	
Anlage 1:	Hinweise zum Bodenschutz
Anlage 2:	Übersichtspläne zu Wohnbaupotenzialflächen in der Gemeinde (siehe Pkt. 3 der Begründung)
Anlage 3:	Beurteilung der Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser, geotechnik Heiligenstadt GmbH, Heiligenstadt
Anlage 4:	Markscheiderische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 / Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH im Planverfahren vom 04.12.2017

1. Angaben zur Gemeinde Am Ohmberg

Die Gemeinde Am Ohmberg wurde im Jahr 2010 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Bischhofferode 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 Landkreises 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 Westen die Gemeinde Haynrode der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“ sowie die Stadt Leinefelde – Worbis
- Im Süden die Gemeinde Buhla der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“
- Im Osten die Gemeinden Kraja, Lipprechterode und Kleinbodungen
- Im Norden die Gemeinde Sonnenstein
- Im Nordosten die Gemeinde Hohnstein.

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 jungen 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. 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 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. 11.1 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. (siehe dazu auch Pkt. 9.4)



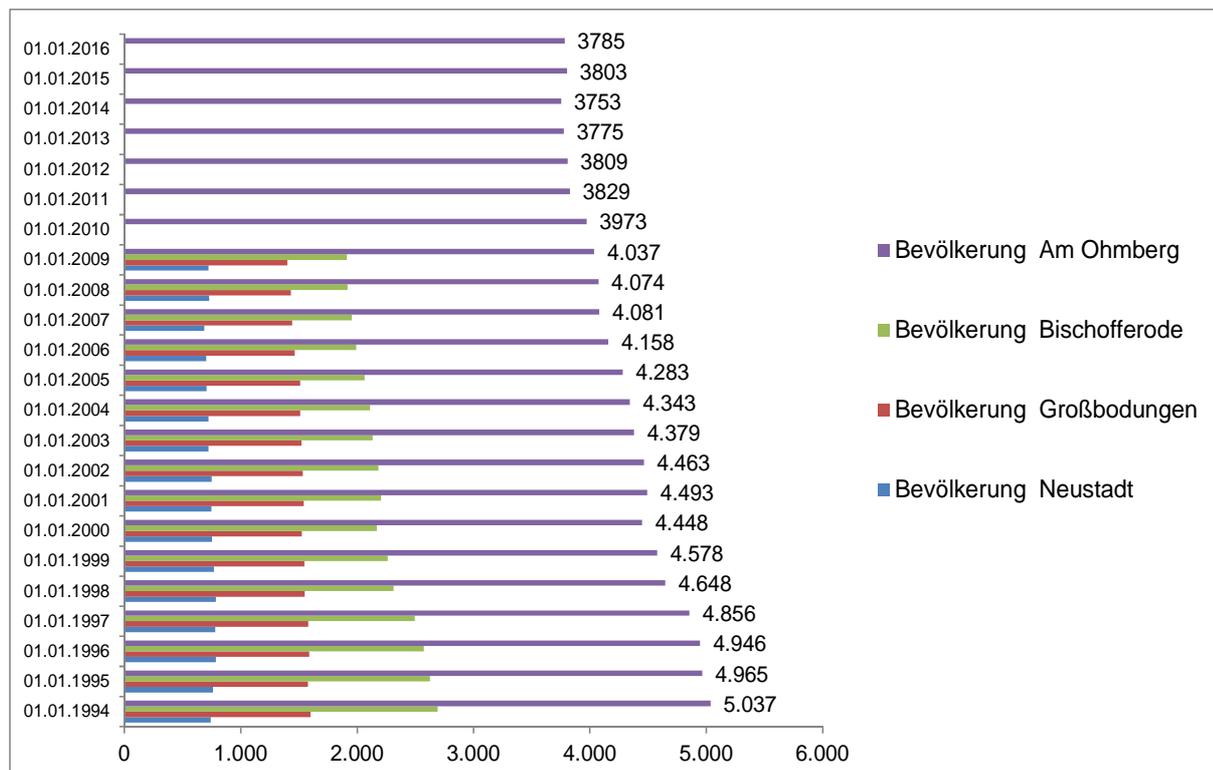
Städtebauliche Struktur im Bereich „Hinter den Höfen“ mit Plangebiet

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

3. Allgemeine Aussagen und Analyse der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Am Ohmberg

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Am Ohmberg, so zeichnet sich deutlich ab, dass sich die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren zwar insgesamt negativ entwickelt, diese Entwicklung aber mit einem Einwohnerschwund von – 9,8% seit dem Jahre 2006 (12 Jahre) deutlich gebremst abläuft. Nach der Gründung der Landgemeinde 2010 hält sich die Einwohnerzahl auf einem stabilen Niveau.

Einwohnerzahlen der Gemeinde Am Ohmberg zum 31.12. p.a.



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Baugenehmigungen - Jahresdaten

Merkmal	Einheit	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Alle Baumaßnahmen	insgesamt	Anzahl	10	11	15	10	9	5	8
	Wohnungen	Anzahl	6	5	6	5	7	3	6
	Wohnfläche	100m ²	8	10	13	6	11	4	9
Neue Wohngebäude	zusammen	Anzahl	-	3	6	1	6	3	3
	darunter mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	-	3	6	1	6	3	3
	Wohnungen	Anzahl	-	3	6	1	7	3	3
Neue Nichtwohngebäude zusammen	Anzahl	2	1	4	1	2	1	1	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Wanderungen über die Grenzen der Gemeinde

Merkmal	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Zuzüge insgesamt	97	125	113	110	128	204
Fortzüge insgesamt	141	126	117	126	159	135
Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge (-) insgesamt	-44	-1	-4	-16	-31	69

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die Gemeinde Am Ohmberg verfügt seit Jahren über eine hervorragende Ausstattung mit Einrichtungen der soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Hier befinden sich mehrere niedergelassene Haus- und Fachärzte, eine Grund- sowie Regelschule, Kindertagesstätten, mehrere Einrichtungen der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes, kulturelle Angebote, Läden für Waren des täglichen sowie speziellen Bedarfes.

Dieser Umstand bestätigt die seit Jahren erfolgreich betriebene Politik einer stabilen Entwicklung der Gemeinde, zu einem Ort, in dem Wohnen und Arbeiten hervorragend vereinigt werden und der seit Jahren eine stabile Daseinsvorsorge für die Einwohner aufrecht erhalten kann.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn A 38 ist die Gemeinde sehr gut überregional angebunden. Somit können die Bürger in die benachbarten Städte wie Nordhausen, Leinefelde, Heiligenstadt oder Göttingen pendeln.

Der reizvolle Landschaftsraum in welchen die Orte der Gemeinde eingebettet liegen, verbunden mit der vorhandenen sozialräumlichen Ausstattung, dem vorhandenen regen Vereinsleben und der guten überregionalen Anbindung erzeugen eine hohe Wohnattraktivität, insbesondere für junge Familien.

So kann die Gemeinde im Jahre 2015 einen leichten Wanderungsgewinn sowie eine stabile Anzahl von Baugenehmigungen in den letzten Jahren verzeichnen. Hervorzuheben ist auch der Umstand von stabilen und relativ geringen Baulandpreisen, in der Gemeinde, welche zusätzlich wesentliches Kriterium zur Entscheidung junger Familien für ein Eigenheim im ländlichen Bereich darstellen.

3.1. Wohnbauflächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Am Ohmberg

Im Folgenden werden die in den Orten der Gemeinde Am Ohmberg derzeit vorhandenen Potenzialflächen für eine Wohnbauentwicklung analysiert und zusammengefasst um das tatsächlich vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Gemeinde zu ermitteln. Diese Potenzialflächen setzen sich dabei aus den Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit Festsetzungen einer Wohnbaunutzung sowie aus tatsächlich bestehenden Leerstandserhebungen innerhalb der Ortslagen sowie aus bestehenden Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen zusammen.

Es ist zu bemerken, dass im Ortsteil Wallrode keine Wohnbauflächenpotenziale, weder in Form von Baulücken noch von leerstehenden Wohngebäuden zu verzeichnen sind. Außerdem wurde in diesem Ortsteil bisher kein Bebauungsplan mit Wohnbauflächen aufgestellt. Aus diesem Grund wird Wallrode nicht in die weitere Analyse einbezogen.

Die Wesentlichen im Weiteren beschriebenen Potenzialflächen wurden zeichnerisch dargestellt. Diese Übersichtspläne sind der Begründung als Anlage 02 beigefügt.

3.1.1. Ortslagen Bischofferode und Siedlung Thomas-Müntzer

In der Ortslage Bischofferode wurden bisher zwei verbindliche Bauleitplanverfahren in Form eines Bebauungsplanes („B-Plan „Aufbaustraße“) sowie eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP „Heiligenhöfen“) mit dem Ziel der städtebaulichen Vorbereitung und Entwicklung von Wohnbauflächen begonnen und zur Rechtsverbindlichkeit geführt. Diese Wohnbauflächen wurden bis zum jetzigen Stand noch nicht bebaut und weisen ein Potenzial an **sechs freien Bauplätzen** aus.

Das städtebauliche Ziel der nunmehr bestehenden Gemeinde Am Ohmberg mit den insgesamt 7 Ortsteilen besteht darin, die bauliche Entwicklung in allen Ortsteilen gleichrangig und entsprechend dem Bedarf der Orte zu sichern. Großflächige und konzentrierte Bauflächenentwicklungen in einzelnen Ortsteilen sollen aufgegeben werden, um kleiner städtebaulich abrundende Potenziale zu erhalten und eine Nutzung innerörtlicher Flächen (Baulücken und Leerstände) damit zu befördern.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan „Auf den Dehnen“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Bischofferode, mit einem Potenzial von 34 Bauplätzen, ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und im Jahr 2018 abgeschlossen. Hier konnte keine bauliche Entwicklung verzeichnet werden.

Neben den o.g. Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen weisen die Ortslagen von Bischofferode und der Siedlung Thomas-Müntzer ein Potenzial an Wohnbauflächen in Form von insgesamt 19 Baulücken auf, die planungsrechtlich gesehen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Aufgrund von unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, fehlender Verkaufsbereitschaft bzw. der Lage der Grundstücke im Überschwemmungsgebiet kann jedoch nur ein Bruchteil der zur Verfügung stehenden Baulücken als tatsächliches Wohnflächenpotenzial angesehen werden. Im Fall der Ortsteile Bischofferode und Siedlung Thomas-Müntzer steht ein tatsächliches Bauflächenpotenzial von **fünf Baulücken** zur Verfügung.

Im gemeindlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Am Ohmberg, welches 2017 für die Ortsteile Großbodungen, Wallrode, Bischofferode, Hauröden, Siedlung Thomas - Müntzer, Neustadt und Neubleicherode aufgestellt wurde, sind Nutzungskarten der Ortsteile enthalten, in denen der Leerstand innerhalb der Ortslagen aufgenommen wurde. Bischofferode und die Siedlung Thomas - Müntzer weisen insgesamt einen **Leerstand von 7 Wohngebäuden** auf.

3.2. Ortslage Großbodungen

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Am Ohmberg zwei Bebauungsplanverfahren zur städtebaulichen Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Großbodungen begonnen und abgeschlossen.

Bei dem Bebauungsplan „Wallröder Straße“ handelt es sich um einen Standorte innerhalb der Ortslage Großbodungen, der lediglich eine Verdichtung des baulichen Bestandes der Ortslage und damit keine bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein hervorruft. Die kleine Standortentwicklung (5 WE) bedingt einen relativ geringen Erschließungsaufwand, da bereits vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können. Diese Wohnbaupotenzialflächen sind mit Stand Februar 2018 fast vollständig bebaut. Es sind lediglich noch **zwei freie Bauplätze** vorhanden.

Im Südosten des Ortsteils Großbodungen weist der Bebauungsplan „Neustädter Knick“ ein neues Wohngebiet aus, dessen Potenzial von insgesamt 34 Wohnbaustandorten mit Stand Februar bis auf **vier freie Bauplätze** fast vollständig bebaut ist.

Zu den insgesamt sechs Wohnbaupotenzialflächen innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne weist Großbodungen, wie Bischofferode, nur eine geringe Anzahl an tatsächlich zur Verfügung stehenden Baulücken auf. In der Ortslage von Großbodungen steht ein Bauflächenpotenzial von **zwei Baulücken** zur Verfügung.

Laut gemeindlichem Entwicklungskonzept sind in der Ortslage Großbodungen **sechs leerstehende Wohnhäuser** zu verzeichnen.

3.3. Ortslage Hauröden

In der Ortslage Hauröden wurde in den letzten Jahren bisher nur ein verbindliches Bauleitplanverfahren in Form eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der städtebaulichen Vorbereitung und Entwicklung von Wohnbauflächen begonnen und abgeschlossen (B-Plan „Schwarzer Weg“). Diese Bauflächen wurden in den letzten Jahren fast vollständig bebaut. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Standort, der die Ortslage im nördlichen Bereich abrundet. Durch den Bestand an Wohngebäuden auf der westlichen Seite des Bebauungsplanes konnten bereits vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt und damit der Erschließungsaufwand deutlich reduziert werden. Innerhalb dieses Bebauungsplangebietes sind lediglich noch **zwei freie Bauplätze** vorhanden.

Dazu befindet sich in Hauröden der in Rede stehende Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ in der Aufstellung. Dieser beabsichtigt auf einer Fläche von 5.700 m² die Ausweisung von maximal **fünf neuen Wohnbaugrundstücken** im Westen des Ortsteils.

Von den sechs, in Hauröden vorhandenen Baulücken im Ortsteilkern sowie im Norden der Ortslage, steht aufgrund von Eigentumsverhältnissen und fehlendem Verkaufsinteresse der Besitzer ebenfalls nur **eine Baulücke** als Potenzial zur Verfügung.

In Hauröden befinden sich laut gemeindlichen Entwicklungskonzepts **zwei leerstehende Wohnhäuser**.

3.4. Ortslagen Neustadt und Neubleicherode

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Am Ohmberg ein Bebauungsplanverfahren zur Vorbereitung einer entwicklungsorientierten Wohnbauflächenerweiterung des Ortsteils Neustadt begonnen und abgeschlossen.

Bei dem Bebauungsplan „An der Steinfurt“ handelt es sich um einen Standort im Nordosten des Ortsteils mit einer Größe von 28 Bauplätzen, von denen noch **13 Bauplätze** als Wohnbaupotenziale zur Verfügung stehen.

Neben dem Potenzial der 13 Wohnbauflächen aus dem o.g. Bebauungsplan befinden sich in der Ortslage von Neustadt lediglich **zwei** ohne Einschränkungen zur Verfügung stehenden **Baulücken**.

Der **Leerstand** im Ortsgebiet von Neustadt lässt sich auf **vier Wohnhäuser** beziffern.

Im Ortsteil Neubleicherode befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 16 WE. Dieses Gebäude befindet sich in Privatbesitz und steht seit Jahren leer. Der inzwischen desolate Zustand des Gebäudes sowie der anhaltende Leerstand weist darauf hin, dass seitens des Besitzers kein Interesse an der Gebäudesanierung und Neuvermietung besteht. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Gebäude langfristig nicht mehr als Wohngebäude zur Verfügung stehen wird. Ein Rückbau ist wahrscheinlich. Aus diesem Grund erfolgte keine Erfassung als tatsächlich zur Verfügung stehendes Wohnungspotenzial.

3.5. Zusammenfassende Darstellung der Potenzialflächen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wohnbauflächenpotenziale der Gemeinde Am Ohmberg für die Ortsteile Bischofferode mit der Siedlung Thomas-Müntzer, Hauröden, Großbodungen und Neustadt mit Neubleicherode aufgelistet. Der Ortsteil Wallrode wird in dieser Untersuchung aufgrund der geringen Flächenausdehnung sowie dem nicht Vorhandensein von Wohnbaupotenzialflächen und leerstehenden Wohngebäuden nicht betrachtet.

Wohnbaupotenziale in Bauplätzen bzw. leerstehenden Wohngebäuden:

	Bischofferode + Siedlung Thomas- Müntzer	Hauröden	Großbodungen	Neustadt + Neubleicherode
Einwohnerzahl (Stand 2009)	1913		1402	722
Wohnbauflächenpotenzial aus rechtsverbindlichen B-Plänen / VE- Plänen insgesamt in Bauplätzen:	6	11 + (5)	39	28
<i>davon:</i>				
bebaut:	0	9	33	15
freie Bauplätze:	6	2 + (5)	6	13
Baulücken in den Ortslagen:	19	6	2	2
davon tatsächlich verfügbar:	5	1	2	2
Leerstand von Wohngebäuden:	7	2	6	4
Wohnbauflächenpotenzial insgesamt in WE:	17	5 + (5)	12	19

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die in der Gesamtgemeinde angestrebte gleichmäßige Wohnbauflächenentwicklung im Sinne von freien Bauplätzen, in Bezug auf die Einwohnerzahl, derzeit bereits umgesetzt wird. Die vorhandenen Potenziale stellen dabei einen aus der Eigenentwicklung der jeweiligen Ortsteile erwachsenden Bedarf ab. Lediglich im Ortsteil Neustadt ist ein Überangebot an Bauplätzen zu verzeichnen. Hier muss künftig, wie bereits in Bischofferode erfolgt, über eine Rückentwicklung von bauleitplanerisch vorbereiteten Standorten, entschieden werden.

Betrachtet man ausschließlich die Potenzialflächen, die in der Gemeinde Am Ohmberg im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet wurden hinsichtlich der Bruttosiedlungsfläche, lassen sich diese wie folgt zusammenstellen:

Anmerkung: Bei der Flächenangabe der Potenzialflächen handelt es sich um Bruttoflächenangaben, die einen flächenmäßigen Anteil für die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie von grünordnerischen Maßnahmen und Kompensationsflächen enthalten.

	Instrument	Gesamtfläche (brutto)	Bruttofläche pro Bauplatz	Freie Bauplätze	Potenzialfläche
Bischofferode	VEP „Heiligenhöfe“	3.200 m ²	3.200 m ²	1	3.200 m²
	B-Plan „Aufbaustraße“	6.450 m ²	1.290 m ²	5	6.450 m²
Großbodungen	B-Plan „Neustädter Knick“	31.800 m ²	935 m ²	4	3.740 m²
	B-Plan „Wallröder Straße“	20.650 m ²	4.130 m ²	2	8.260 m²
Neustadt	B-Plan „An der Steinfurt“	21.860 m ²	780 m ²	13	10.150 m²
Hauröden	B-Plan „Schwarzer Weg“	7.800 m ²	710	2	1420 m²

Σ Potenzialfläche (Bestand): **33.176 m²**

In Aufstellung:

Hauröden	B-Plan „Hinter den Höfen“	5.700	1.140 m ²	5	5.700 m ²
----------	---------------------------	-------	----------------------	---	----------------------

Σ Potenzialfläche (Planung): **38.876 m²**

3.6. Zusammenfassung

Fasst man die analysierten Erhebungen zusammen, stehen in den Ortsteilen der Gemeinde Am Ohmberg für die nächsten Jahre insgesamt:

- 10 verfügbare Wohngrundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen (Baulücken),
- 19 derzeit leer stehende Wohngebäude sowie ein Potenzial von
- 38.876 m² städtebaulich entwickelte Wohnbauflächen (32 Wohngrundstücke)

bei einer Einwohnerzahl von 3.785 Personen zur Verfügung.

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

Der raumordnerische Grundsatz G 2-1 sieht in Bezug auf die Siedlungsentwicklung die Sicherstellung der Grundversorgungsbereich durch die zugeordneten zentralen Orte höherer Stufe sowie den Grundzentren, vor.

Auszug:

G 2-1: Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihalten von Retentionsflächen ... sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

In der Begründung des raumordnerischen Grundsatzes heißt es weiter:

[...] „Um einen Orientierungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung in der Planungsregion Nordthüringen zu geben, hat die Regionale Planungsgemeinschaft eine vereinfachte und generalisierte Berechnungsmethode auf Basis des 30-ha-Zieles der Bundesregierung umgesetzt. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass für die Siedlungsflächenneuausweisung in den zentralen Orten 0,1 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr sowie in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 0,05 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr möglichst nicht überschritten werden sollten.

Auf diese Weise kann die Planungsregion Nordthüringen zur Erfüllung des 30-ha-Zieles der Bundesregierung beitragen. Die genannten Werte beziehen sich auf die Bruttofläche.“[...].

[...] „Der Orientierungswert gibt hierbei nur den Rahmen vor, der zur Verwirklichung des 30-ha-Zieles erforderlich ist. Er beinhaltet weder den Anspruch auf eine entsprechende Flächenentwicklung noch eine erzwungene Begrenzung der Siedlungsflächenneuausweisung unterhalb eines tatsächlichen Bedarfes einer Gemeinde.“[...].

Wird der raumplanerische Grundsatz auf die Gemeinde Am Ohmberg angewandt, so ergibt sich eine jährliche Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungszwecke von ca. 2.000 m² im Jahr. Geht man von einem mittelfristigen Planungshorizont aus, stehen der Gemeinde damit ein raumordnerisch dimensioniertes Entwicklungspotenzial von ca. 30.000 m² für die nächsten 15 Jahre zur Verfügung. Diese überschreitet die Gemeinde mit den bisher entwickelten Wohnbaupotenzialen sowie zusätzlich der in Rede stehenden Planung um fast 25%.

Die Gemeinde ist sich dessen bewusst und wird diesen Umstand im Rahmen der Zusammenführung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beachten und bewerten. Insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes „In der Steinfurth“ im Ortsteil Neustadt ist ein Überangebot an Bauplätzen zu verzeichnen. Hier wird künftig über eine teilweise Rückentwicklung entschieden werden müssen. Ein solches Aufhebungsverfahren wurde bereits für den Bebauungsplan „Auf den Dehnen“ im Ortsteil Bischofferode vorgenommen.

Gleichwohl ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde, gleichwertige Lebensbedingungen in den Ortschaften vorzuhalten. Dazu zählt auch die Bereitstellung von Bauplätzen, entsprechend des Bedarfes, in den einzelnen Orten. Dabei ist zu bemerken, dass in ländlichen Gemeinden mit mehreren Ortsteilen, deren Eigenentwicklung seitens der Gesamtgemeinde Rechnung getragen werden soll, eine Gesamtbetrachtung der Siedlungsentwicklung immer mit größeren Flächenanteilen einhergeht. Das liegt einerseits an den Wohnverhältnissen auf dem Lande, welche (in Verbindung mit den niedrigeren Baulandpreisen) deutlich weniger verdichtet, meist in Einfamilienhäusern mit relativ großen Grundstücken, geprägt werden. Andererseits erzeugen kleinräumige und dezentral entwickelte Baulandflächen in der Regel einen höheren Flächenanteil z.B. für Verkehrsflächen, als große, verdichtete Baugebiete. Im Sinne der Daseinsvorsorge und der Schaffung von attraktiven Bedingungen für junge Familien, die sich für das Wohnen auf dem Lande entscheiden, müssen die ländlichen Gemeinden wesentlich höhere Anstrengungen unternehmen und Kompromisse bei der Siedlungsentwicklung eingehen. Dabei ist sich die Gemeinde Am Ohmberg sehr wohl bewusst, dass im Sinne einer nachhaltigen Erhaltung der Ortskerne, vorrangig die Potenziale innerhalb der Ortslagen angeboten und genutzt werden müssen. Mit den dargestellten Baulückenkataster sowie dem Leerstandskataster, welches im Rahmen des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes im Jahre 2017 erstellt wurde, sind die Grundlagen für eine öffentliche Diskussion dieser Themen in der Gemeinde vorbereitet worden und werden nunmehr offensiv geführt.

Die Ortslage Hauröden besitzt derzeit durch den Bebauungsplan „Schwarzer Weg“ und die in der Ortschaft existierenden Baulücken ein Potenzial von lediglich drei Bauplätzen. Im Gegensatz dazu liegen der Gemeinde mehrere Nachfragen nach Wohngrundstücken in dem Ort vor.

Durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes „Hinter den Höfen“ wird dieser um maximal fünf Einfamilienhausstandorte erhöht, für welche der Vorhabenträger bereits mehrere Interessenten nachweisen kann. Da es sich außerdem um einen Standort handelt, durch den die bestehende Ortslage abgerundet wird, da er sowohl im Norden, wie auch im Süden an die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der westlichen Straßenseite „Hinter den Höfen“ anschließt, ist es das Ziel der Gemeinde, dieses Planverfahren weiter zu verfolgen und zur Rechtskraft zu führen.

4. 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.

5. 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.

6. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.700 m² 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 Westen 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 intensiv genutzte Grünlandflächen dar.

7. 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
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen 1 – 4 zur Begründung

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.

8. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg (OT Hauröden)

Hinweis:

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

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der 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.

9.2. 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 verzeichnen ist.

9.3. 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 m². 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. Siehe dazu auch die Ausführungen in Pkt. 3 der Begründung.

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.

Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung festgesetzt, welche sich in die bereits bestehende bauliche Nutzungsstruktur im Bereich „Hinter den Höfen“ einfügt. Mögliche Auswirkungen auf das, im Regionalplan festgelegte Vorranggebiet werden durch die lediglich 5 hinzutretenden Einfamilienhausstandorte nicht verschärft. Aufgrund der räumlichen 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.

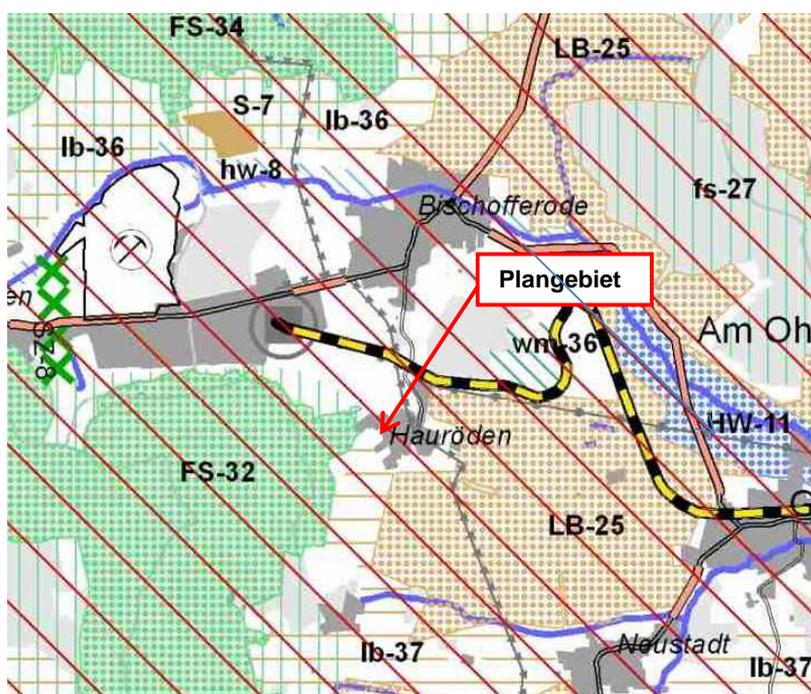
Die Umgebung der Ortslage Hauröden ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) wird jedoch durch die Ortslage selbst vom Vorranggebiet landwirtschaftlicher Bodennutzung abgegrenzt. Somit treten keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet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

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünfläche zur Futtermittelgewinnung genutzt. 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. Diese wird im Zuge der Umsetzung der Planung aufgegeben. 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.

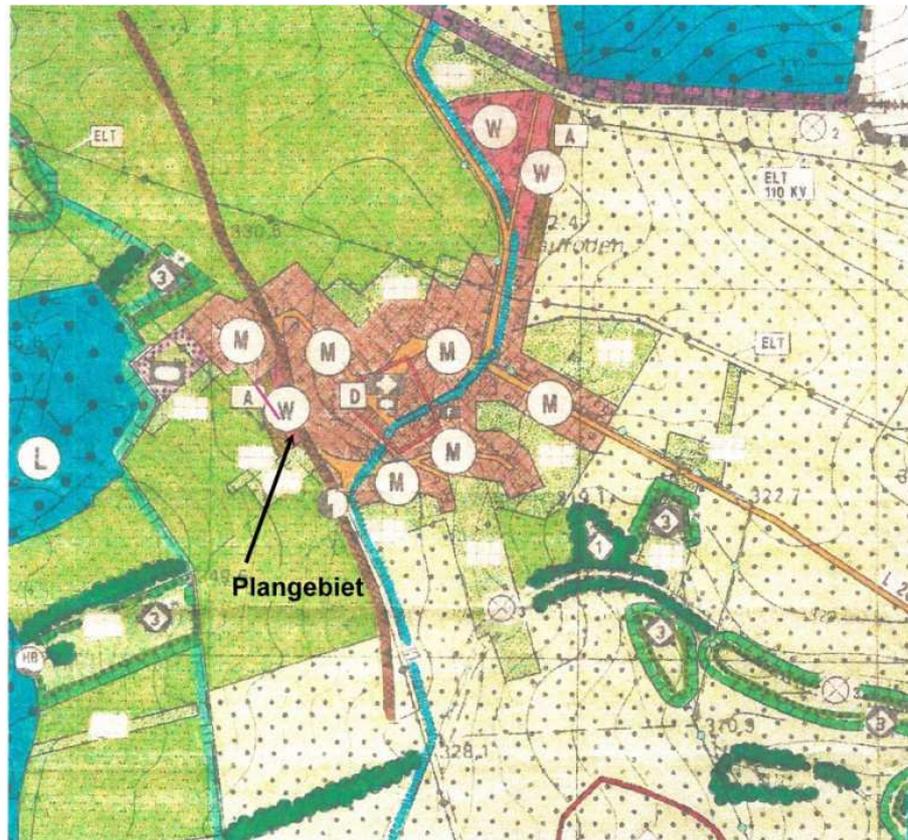


Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

9.4. 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. Dieser Flächennutzungsplan gilt auch nach dem Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden zur Gemeinde Am Ohmberg fort. Die Gemeinde wird, im Zuge einer künftigen Zusammenführung der Einzelpläne zu einem Gesamtplan für das Gemeindegebiet, eine Anpassung der Bauflächendarstellungen an den aktuellen Bedarf vornehmen. Dieses konnte aufgrund des Umfangs dieser Planungsaufgabe sowie der damit verbundenen Kosten bisher noch nicht eingeleitet werden. Aus diesem Grund wurde der Begründung in Pkt. 3 eine ausführliche Auseinandersetzung mit den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen in der Gesamtgemeinde beigefügt.

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



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hauröden

Der Gemeinde Am Ohmberg ist bewusst, dass der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1996 nicht mehr mit den aktuell geltenden raumordnerischen Grundsätzen vereinbar ist und somit nicht in allen Teilen als Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB dienen kann.

Aus diesem Grund plant die Gemeinde, nach Abschluss der aktuell begonnenen Kommunalreform in Thüringen, eine Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für dann alle Ortsteile durchzuführen. Ziel ist insbesondere, eine Anpassung der Bauflächendarstellungen an den aktuellen Bedarf. Diese Fortschreibung und Zusammenführung der Einzelpläne konnte aufgrund des Umfangs dieser Planungsaufgabe sowie der damit verbundenen Kosten bisher noch nicht eingeleitet werden.

Die Gemeinde hat mit den ergänzenden Aussagen zu Wohnbauflächenpotenzialen in der Begründung deutlich gemacht, dass die in Rede stehende Planung auch den künftigen Darstellungen eines fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen wird.

9.5. 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.

9.6. Sonstige übergeordnete Belange / bergbauliche Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Bischofferode-Nord“. Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Senftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt.

Im Bergwerk Bischofferode wurden Teile der bergmännisch geschaffenen Hohlräume durch Einbringen von Steinsalzversatz stabilisiert. Weiterhin wurden und werden Teilgebiete innerhalb des Grubengebäudes mit

Salzlösungen geflutet. Beide Maßnahmen dienen in erster Linie der Stabilisierung des Gebirges und zur Gefahrenabwehr in Bezug auf unkontrollierte Senkungen und Beeinflussungen der Tagesoberfläche. Zur Überwachung der Tagesoberfläche in Bezug auf das aktuelle Senkungsgeschehen wird alle 4 Jahre ein Gesamtnivellement und im senkungsaktiven Bereich verdichtete Detailnivellementmessungen durchgeführt. Das letzte vorliegende Gesamtnivellement stammt aus dem Jahre 2013.

Im Ergebnis der Messung konnte festgestellt werden, dass die Senkungen im ausgewiesenen Gebiet noch nicht abgeklungen sind (Gesamtsenkung von 60-70 mm). Es muss daher zukünftig mit weiteren Senkungen gerechnet werden.

Seitens der LMBV mbH wurde zur Frage möglicher nachbergbaulicher Auswirkungen des Bergwerkes Bischofferode auf das Plangebiet eine markscheiderische Stellungnahme erstellt und der Gemeinde Am Ohmberg zugesandt. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten und wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 4 beigefügt.

9.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden 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.

10. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13b BauGB

10.1. 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 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 vorhandener 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 Wohnnut-

zungen 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.“

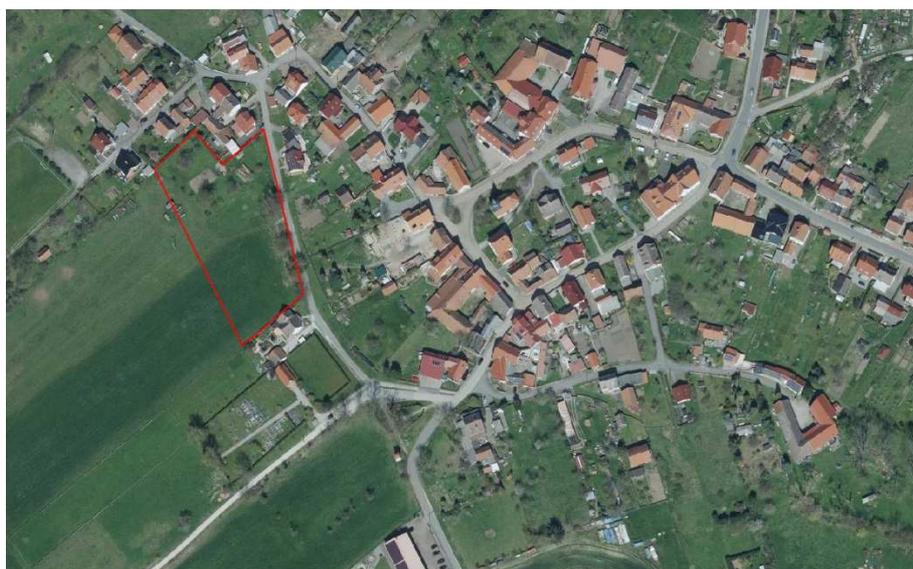
Die Gemeinde Am Ohmberg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnnutzung in der Ortschaft Hauröden schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:

- Es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hauröden, im Norden des Plangebietes, handelt,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 5.700 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² 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,
- 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,
- es *keine* Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Städtebauliche Bewertung der Voraussetzung des „Anschließens an die im Zusammenhang bebaute Ortslage“

Im Norden und Osten schließt das Plangebiet direkt an die Wohnbebauung entlang der „Gasse“. Östlich angrenzende befindet sich die dörfliche Bebauung der Ortslage mit Wohn- und Nebengebäuden entlang der Straße „Hinter den Höfen“ (nördlicher Teil) sowie entlang der „Gasse“ an. Hier wird der Abschluss der Ortslage derzeit durch den Verlauf der Straße „Hinter den Höfen“ gebildet.

Südlich des Plangebietes befinden sich angrenzend ein Einfamilienhausstandort sowie der Friedhof von Hauröden. Mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet wird die derzeit vorhandene Lücke der Ortslage zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung westlich der Straße „Hinter den Höfen“ geschlossen. Die Planung rundet damit die Ortslage kompakt ab. Der gesamte Bereich westlich der Straße kann nach dem Vollzug des Bebauungsplanes der Ortslage zugerechnet werden. Eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gefahr des Ausuferns der Ortslage entsteht nicht.



Städtebauliche Struktur im Bereich „Hinter den Höfen“ mit Plangebiet

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

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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

10.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB

Die Durchführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg gem. § 13b BauGB erfolgte entsprechend § 13a BauGB gemäß § 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. Zusätzlich dazu wurde eine erneute Betroffenenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

Da die Gemeinde Am Ohmberg für den Ortsteil Hauröden über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, 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.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 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.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurden im Rahmen der Planverfahrens (Stellungnahme Landkreis Eichsfeld vom 08.12.2017) Anforderungen im Sinne des Bodenschutzes genannt, welche bei der Realisierung der Planung zu beachten sind. Diese wurden der Begründung in der Anlage 01 beigefügt.

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 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 Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg
Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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>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				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. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				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

12. 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).

13. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

13.1. 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 m² 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.

13.2. 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 bewegtes Gelände. Dabei steigt das Gelände im östlichen Bereich leicht, westlich des festgesetzten Baufensters dann stärker, von Ost nach West an. Insgesamt ist im Bereich des Baufensters ein Geländeanstieg von 1,5 m vom Niveau der östlich angrenzenden Straße bis zur westlichen Baugrenze, zu verzeichnen.

Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzenden 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). Bezugspunkt ist dabei das talseitig an der Bebauung angrenzende Gelände. Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet die Bebauung auf eine 2-geschossigkeit oder die entsprechend damit verbundene Gebäudehöhe, begrenzt wird.

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

13.3. 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.

13.4. 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.

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

Da im vorliegenden Fall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 5.700 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² nicht überschritten 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 jeweiligen Bauherren vorbehalten. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je 200 m² in Anspruch genommener Grundfläche.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und besitzen eine hohe potenzielle Gefährdung für flächenhafte Wassererosion. Aus diesem Grund erfolgte an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches die Festsetzung einer anzupflanzenden, geschlossenen Strauchhecke. Die Pflanzung dieser Hecke kann auf einer Aufschüttung bis zu einem Meter Höhe erfolgen. Ziel ist es, mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Eintrag von Sedimenten und Boden (Schlamm) im Starkregenfall auszuschließen bzw. zu verringern. Dessen ungeachtet haben die Bewirtschafter ihre Bodenbearbeitung so auszuführen, dass diese Beeinträchtigungen vermieden werden, ungeachtet von der jeweiligen Nutzung der angrenzenden Flächen.

13.6. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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“. Die Flächen des Plangebietes sind derzeit nicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Verbandes angeschlossen.

Aus diesem Grund erfolgt im Zuge der Umsetzung der Planung der Anschluss der Flächen an den südlich des Geltungsbereiches bereits vorhandenen zentralen Schmutz- und Regenwasserkanal. Die dafür erforderliche Erschließungsplanung wird derzeit erarbeitet. Der Ausbau erfolgt durch eine entsprechende Verlängerung des Kanals im Bereich der kommunalen Straße „Hinter den Höfen“, in Verantwortung sowie auf Kosten des Vorhabenträgers. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird abgeschlossen. Nach Abschluss die-

ses Vertrages sowie dem ordnungsgemäßen Ausbau des Entsorgungskanals wird der Abwasserzweckverband diesen Kanal nach der Fertigstellung übernehmen.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser kann nicht auf den Grundstücken dezentral versickert werden. Dazu erfolgte die gutachterliche Prüfung (Versickerungsgutachten) durch die Fa. geotechnik Heiligenstadt GmbH. Das Versickerungsgutachten ist der Begründung des Bebauungsplanes in der Anlage 03 beigefügt.

Aus diesem Grund ist die Ableitung des Regenwassers über einen Anschluss an den zentralen Regenwasserkanal geplant. Ein entsprechender Ausbau wird parallel zum Schmutzwasserkanalausbau für das Plangebiet vorgenommen. Die entsprechende Erschließungsplanung erfolgt derzeit.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs erfolgt über den an der nördlich der Grenze des Plangebietes im Bereich der Straße „Hinter den Höfen“ vorhandenen Unterflurhydranten 5507/08 mit einer Kapazität von 66m³/h.

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

17. 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) davon Grundfläche gem. § 19 BauNVO - GRZ 0,4: 2.042 m ²	5.106 m ²	99 %
Private Grünflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB)	594 m ²	1 %
Gesamtfläche	5.700 m²	100 %

18. 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.

19. 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, August 2018