STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Gemeinde Haynrode

Begründung

der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“

Verfahrensstand:

überarbeiteter Entwurf

zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Nordhausen / Haynrode April 2025

Präambel

zur Aufstellung der

4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:
überarbeiteter Entwurf April 2025
zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Haynrode
Friedhofstraße 10
37339 Haynrode
gemeinde@haynro.de

Ansprechpartnerin: Frau Fusch
Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld-Wipperaue“
Weststraße 2
37339 Breitenworbis
Telefon: 036074/77160
fusch@eichsfeld-wipperaue.de

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

Ansprechpartnerin: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Haynrode, 09.04.2025

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: überarbeiteter Entwurf April 2025

Alle im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes ergänzten oder geänderten Teile wurden blau markiert.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Haynrode ... 3
2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB ... 3
3. Begriffsdefinitionen ... 4
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes ... 4
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 5
6. Planunterlagen ... 5
7. Planverfahren ... 5
8. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen ... 6
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 6
8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete ... 6
8.3. Belange des Bergbaus ... 7
8.4. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ... 7
8.5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Haynrode ... 8
8.6. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Haynrode ... 9
8.7. Planungen benachbarter Gemeinden ... 9
9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB ... 9
9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ... 9
9.1.1. Vorbemerkungen ... 9
9.1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung ... 9
9.1.3. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB ... 10
9.1.4. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens ... 10
9.1.5. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ... 10
9.1.6. Ausgleichsverpflichtung ... 10
9.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ... 10
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB ... 11
11. Artenschutzrechtliche Einschätzung ... 12
12. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanes ... 13
13. Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes ... 13
13.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen ... 13
13.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) ... 13
13.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 14
13.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 14
13.1.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ... 15
13.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 15
13.1.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) ... 15
13.1.7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ... 15
13.1.8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 (2) ThürBO) ... 16
13.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB) ... 16
13.3. Hinweise zum Planvollzug ... 17
14. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ... 17
15. Erschließung ... 17
16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB ... 18
17. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung ... 18
18. Planverfasser ... 18

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Textliche und zeichnerische Festsetzungen des der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Haynrode

Lage im Raum
Haynrode ist eine Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld-Wipperaue“ im Landkreis Eichsfeld des Bundeslandes Thüringen. Die Gemeinde liegt nordwestlich der Bleicheröder Berge inmitten des Osthanges des Ohmgebirges und der Hasenburg, in einer Höhenlage zwischen 352m und 403müNHN.
In der Gemarkung Haynrode wird traditionell Landwirtschaft betrieben. Der überwiegende Teil der Gemarkungsflächen wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gemarkungsgebiet ist durch eine strukturreiche Kultlandschaft geprägt. Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde umfasst 1.507 ha.

Die Gemeinde Haynrode befindet sich ca.10km westlich von Bleicherode und ca. 5km nördlich des Sitzes der Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld-Wipperaue in Breitenworbis.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -Gemeinden sind:
- im Westen die Gemeinde Kaltohmfeld (OT Leinefelde-Worbis) und die Stadt Leinefelde-Worbis
- im Norden Neustadt, Wallrode, Bischofferode und Hauröden (LG Am Ohmberg)
- im Osten die Gemeinde Buhla (VG Eichsfeld-Wipperaue)
- im Süden die Gemeinde Breitenworbis (VG Eichsfeld-Wipperaue).

Die Gemeinde wird von keiner Bundesstraße tangiert bzw. durchschnitten. Östlich der Ortslage verläuft die L1014 Breitenworbis – Haynrode – Neustadt – Großbodungen – Mackenrode. Die L2055 Lipprechterode – Kraja - Haynrode – Kirchohmfeld führt als Haupterschließungsstraße durch die Ortslage.
Südlich von Haynrode in einer Entfernung von ca. 5 km verläuft die Bundesautobahn A 38 mit dem Autobahnanschluss Breitenworbis.

Flächengröße und Einwohner
In der Gemeinde Haynrode leben mit Stand 31.12.2024 insgesamt 688 Einwohner. (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen)
Die Flächenausdehnung des Gemeindegebietes beträgt 1.507 ha. (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen)

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung
Der Gemeinde Haynrode wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) bzw. in der 1. Änderung des LEP Thüringen 2025 keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, diese soll vom Grundzentrum Breitenworbis erfüllt werden.

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

Die Gemeinde Haynrode hat in den 2000er Jahren im Norden der Ortslage den Bebauungsplan „Am Warteberg“ aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Ziel war es, auf einer Fläche von ca. 2,5 ha ein Wohngebiet für ca. 30 Einfamilienhäuser städtebaulich zu entwickeln. Der Bebauungsplan liegt aktuell in der Fassung der 3. Änderung mit Rechtskraft vom 13.09.2013 vor.

Inzwischen sind, bis auf ein Grundstück, die Flächen des Wohnbaugebietes vollständig verkauft worden und werden baulich genutzt. Dabei wurden in einigen Fällen durch die Bauherren 2 Grundstücke erworben, um größere Garten- bzw. Grundstücksflächen zur Verfügung zu haben.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes konnten allerdings nicht in allen Teilen die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ 0,3) sowie der Baugrenze eingehalten werden. Aufgrund der teilweise kleinen Grundstückszuschnitte von ca. 500 m² ist die Unterbringung aller gewünschten baulichen Anlagen, die der zeitgemäßen Wohnnutzung entsprechen, unter Einhaltung der festgesetzten GRZ von 0,3 nicht immer möglich.
Mit der nunmehr eingeleiteten 4. Änderung soll deshalb insbesondere eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 (Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete) vorgenommen und die Baugrenze angepasst werden. Ziel ist es, eine Nachverdichtung im Baugebiet zuzulassen.

Die Gemeinde Haynrode hat beschlossen, das Planverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufzustellen. Ziel ist die Nachverdichtung und effektive Ausnutzung der Flächen innerhalb der Ortslage im Sinne

einer baulichen Nutzung. Die Gemeinde Haynrode erfüllt durch diese Vorgehensweise das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB.

Der Gemeinderat hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 26.11.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode wird im Folgenden als ***„Bauleitplan“*** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Haynrode als ***„Entwurf“*** zu verstehen.
Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode wird im Folgenden als ***„Plangebiet“*** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Lage des Plangebietes im Norden der Ortslage Haynrode,
Quelle- Luftbild: https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/; Zugriff: 16.01.2025

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Warteberg“ befindet sich im Norden der Ortslage Haynrode. Das Baugebiet ist in den 200er Jahren entstanden und inzwischen vollständig bebaut. Die Anbindung der inneren Erschließungsstraße „Hinter den Höfen“ an das kommunale Straßennetz erfolgt an die „Gartenstraße“.

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“. Zusätzlich dazu wurde das Flurstück 94/21 der Flur4 Gemarkung Haynrode in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses Grundstück wurde in der durch den Eigentümer des östlich angrenzenden Wohnhauses bereits mit Nebenanlagen bebaut. Es befindet sich im Westen des Geltungsbereiches. Durch die Einbeziehung wird der Geltungsbereich an der westlichen Seite abgerundet. Weiter angrenzend befindet sich ebenfalls Bebauung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,7ha. Es steigt nach in Ost-West-Richtung leicht an und liegt in einer Höhenlage von ca. 340 müNHN.

An das Wohngebiet schließen sich im Norden Ackerflächen, im Westen und Osten Gartenflächen mit Garten- und Wochenendhausbebauung und im Süden die Hausgärten der Ortsbebauung entlang der Grabenstraße an.

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf den folgenden Grundlagen:

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

- **Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene**

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)
- 1. Änderung des LEP 2025

- **Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene**

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Haynrode aus dem Jahr 2004

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der, am 09.04.2025 gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

6. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil der Satzung)
- der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode mit Anlagen.

7. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Haynrode am 26.11.2024 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.01.2025 den vorliegenden Planentwurf gebilligt und die Veröffentlichung der Unterlagen beschlossen. Daraufhin erfolgte im Zeitraum vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Planverfahren.
Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet. Im Ergebnis wurden folgende Änderungen der Festsetzungen der 4. Änderung erforderlich:

- Verkleinerung der Baugrenze im westlichen Teil des Plangebiets,
- Klarstellung der Festsetzung zum Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe,
- nachrichtliche Übernahme eines gesetzlich geschützten Biotops in einem kleinen Flächenteil im Nordwesten des Plangebietes .

Aufgrund der eingearbeiteten Änderungen wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB zum vorliegenden überarbeiteten Planentwurf durchgeführt.

Da die Gemeinde Haynrode über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bauleitplan am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung durch den Landkreis. Er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde Landkreis Eichsfeld.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ anschließend durch die Gemeinde Haynrode ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

8. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst – wie bereits ausgeführt – den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode. Damit sind derzeit alle baulichen Anlagen im Plangebiet gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen.
Insbesondere mit dem Ziel das Plangebiet angemessen nachverdichten zu können, wurde das Planverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Nach Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ sind Vorhaben im Plangebiet gem. § 30 BauGB, entsprechend der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes, zulässig.

8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete

<u>Naturschutzrecht</u>
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Auf einem kleinen Flächenanteil im Nordwesten des Flurstückes 94/24 im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Es handelt sich hier um einen Streuobstbestand, der sich auf den weiter nördlich angrenzenden Flächen fortsetzt. Der Biotopbestand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

<u>Wasserrecht</u>
Wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

<u>Denkmalschutz</u>
Denkmäler nach Landesrecht sind von der Planung nicht betroffen.

8.3. Belange des Bergbaus

Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Sollstedt“ (Kalisalze/Sole) und der Bewilligung „Steinsalz Bleicherode-Sollstedt“, deren Inhaber die DEUSA International GmbH, Nordhäuser Straße 2 in 99752 Bleichrode ist.
Weiterhin liegt der nördliche Teil des Planbereiches innerhalb des Bergwerkseigentums „Bischofferode-Nord“ (Kalisalze/Sole), deren Inhaber die LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen ist.

Zu Senkungsprozessen an der Tagesoberfläche, als Folgewirkung des Bergbaus, werden durch die Bergbautreibenden über den Grubenfeldern Messungen gemäß § 125 Bundesberggesetz (BBergG) veranlasst. Die Messungen werden in einem Beobachtungsrhythmus von vier Jahren durchgeführt und bewertet.
Für konkrete Bauvorhaben im beplanten Bereich ist das Einholen einer markscheiderischen Stellungnahme des jeweiligen Bergbautreibenden empfehlenswert.

8.4. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Folgende Vorgaben der Landesplanung sind bei der Aufstellung der 4. Änderung zu beachten:

Die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024, welche mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557, in Kraft getreten ist.

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.

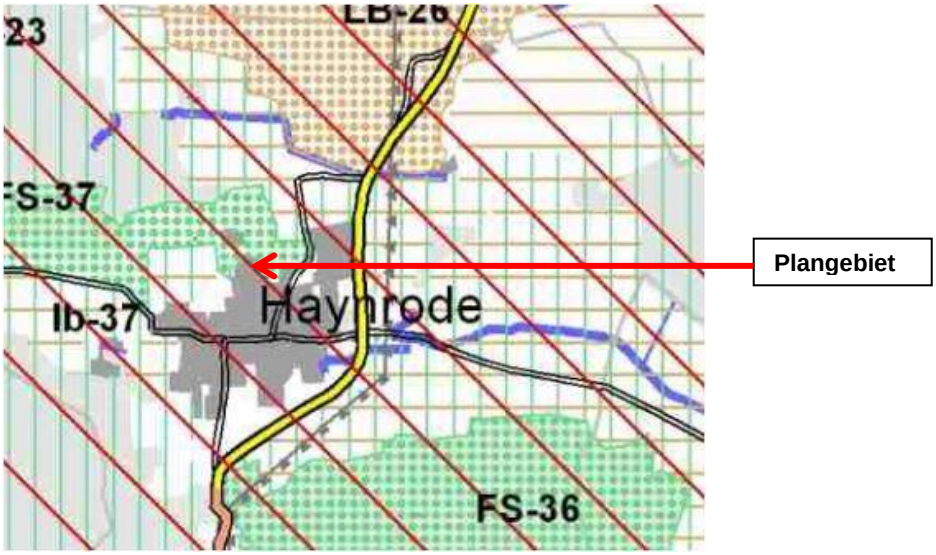
Die Gemeinde Haynrode liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben, diese sollen vom Grundzentrum Breitenworbis erfüllt werden.
Diese zentralörtliche Zuordnung zum Grundzentrum Breitenworbis wird durch die Festlegungen der 1. Änderung des LEP 2025 bestätigt.

Die Inhalte der 4. Änderung dienen dabei der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen der Gemeinde Haynrode. Die bauliche Nutzung im Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Am Warteberg“ ist bereits umgesetzt worden.

Die im Rahmen der 4. Änderung geplante Nachverdichtung des bereits städtebaulich vorgeprägten Plangebietes löst keine neuen Sachverhalte hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Haynrode aus und entspricht dem raumordnerischen Grundsatz G 2-1:

„G 2-1 Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, …
soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Das Plangebiet befindet sich inmitten der im Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche. Eine Flächenentwicklung in Richtung des nördlich angrenzenden Vorranggebietes Freiraumsicherung FS-37 ist nicht vorgesehen. Durch die mit der 4. Änderung ermöglichten Nachverdichtung des Plangebietes werden keine Beeinträchtigungen des Vorranggebietes ausgelöst.



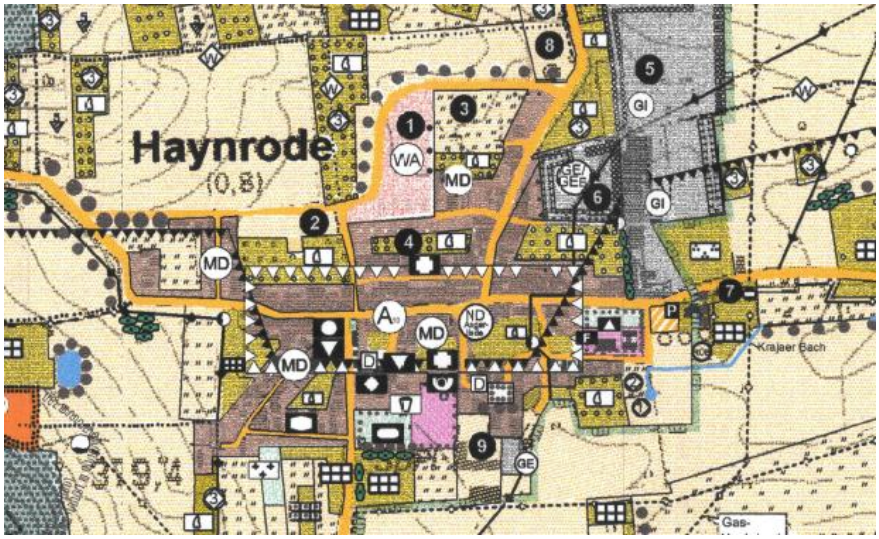
Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP –NT

Durch die Festsetzungen der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Warteberg“ werden keine neuen, raumordnerisch relevanten Sachverhalte ausgelöst.
Die Gemeinde Haynrode geht davon aus, dass der Inhalt 4. Änderung nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Gemeinde somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

8.5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Haynrode

Die Gemeinde Haynrode besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Dieser Flächennutzungsplan wurde inzwischen durch verschiedene Änderungen angepasst.

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Am Warteberg“ wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Rahmen der 4. Änderung werden hinsichtlich der Ausdehnung des Plangebietes sowie der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen vorgenommen, die Auswirkungen auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB auslösen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haynrode aus dem Jahr 2004

8.6. Verhältnis zu anderen Planungen der Gemeinde Haynrode

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Haynrode sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

8.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Gemeinde Haynrode geht zum derzeitigen Stand des Verfahrens davon aus, dass deren Belange durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ nicht berührt werden.

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

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

9.1.1. Vorbemerkungen

Die Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.
Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.
Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren) erweitert, um in der Siedlungsentwicklung der Städte die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale (zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke) sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

9.1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst – wie bereits ausgeführt – den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode. Es handelt es sich um Flächen, die bereits vollständig städtebaulich entwickelt und bebaut sind.

Mit dem Ziel der Abrundung des Plangebietes wurden die Flächen des Flurstückes 94/21 der Flur 4 Gemarkung Haynrode zusätzlich in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen. Auch auf diesen Flächen hat inzwischen eine bauliche Entwicklung stattgefunden, die durch Einbeziehung in die 4. Änderung städtebaulich geordnet werden soll. Das Flurstück erweitert das Plangebiet um lediglich 632 m², das sind 2% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Aufgrund der geringfügigen Größe der einbezogenen Fläche und dem Umstand, dass westlich angrenzend weitere Bebauung vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Einbeziehung dieses Flurstückes kein Ausufern der Ortslage in den geschützten Außenbereich hervorruft. Der städtebauliche Umgriff der Ortslage bleibt gewahrt.

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 27.292 m². Die festgesetzte Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes umfasst eine Größe von 21.900 m². Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4. Im Ergebnis setzt der Bebauungsplan eine bebaubare Grundfläche von 8.760 m² im Allgemeinen Wohngebiet fest.

Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

9.1.4. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ soll das Plangebiet nachverdichtet werden.
Die Prüfungen nach dem UVPG und ThürUVPG haben ergeben, dass das Vorhaben sowohl nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG als auch nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des ThürUVPG nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen.

9.1.5. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

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

9.1.6. Ausgleichsverpflichtung

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

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

Aufgrund der o.g. Ausführungen und Nachweise ist die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ ausreichend begründet.
Die Gemeinde Haynrode kann somit zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung schaffen.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung durch die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen.

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

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Da durch das Planvorhaben selbst keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Haynrode 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		*Geplante bauliche Verdichtung löst keine Beeinträchtigungen auf die Wohnqualität / Wohnverhältnisse aus*
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			*Erhöhung der Bebaubarkeit der Wohngrundstücke zur Verbesserten Anpassung an die Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnens*
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,				*nicht betroffen*
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				*nicht betroffen*
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				*nicht betroffen*
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				*nicht betroffen*
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		*Planung, dient der Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage; gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wurde geprüft*
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				*keine Schutzgebiete betroffen*
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				*nicht betroffen*
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, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				*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, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				*nicht betroffen*
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				*nicht betroffen*
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen,
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				*nicht betroffen*
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,				*nicht betroffen*
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			X	Zusätzlicher Flächenentzug von ca. 6.500m² Grünflächen, die aufgrund der Festsetzungen zur Nachverdichtung zusätzlich bebaut werden dürfen.

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.
Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädi-

gungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden anthropogenen Überprägung, dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion nicht unerheblich eingeschränkt.
Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere keine sehr hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.
Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

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

12. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanes

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll nach zu verdichten und zu ergänzen. Für bereits vollständig erschlossene Flächen soll eine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht werden.
Diese Vorgehensweise verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.
Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird.

13. Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes

13.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

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

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

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Warteberg“ befindet sich im Norden der Ortslage Haynrode. Das Baugebiet ist in den 200er Jahren entstanden und inzwischen vollständig bebaut. Die Anbindung der inneren Erschließungsstraße „Hinter den Höfen“ an das kommunale Straßennetz erfolgt an die „Gartenstraße“.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ und damit die Flurstücke 94/9, 94/11, 94/12, 94/14, 94/15, 94/16, 94/17, 94/20, 94/23, 96/5, 102/2, 102/4, 102/9, 102/13, 102/14, 102/18, 102/19, 102/20, 102/21, 102/22, 102/23, 102/24, 102/26, 102/27, 102/28, 102/29, 102/30, 102/31, 102/32, 102/33, 102/34, 102/37, 102/38, 102/39, 102/40,102/41, 102/42, 102/43, 102/44, 102/45, 102/46, 102/47, 102/48, 102/49, 104/2, 104/4, 104/10, 108/2, 280/1 sowie Teile der Flurstücke 280/2 und 94/24 der Flur 4 Gemarkung Haynrode.

Zusätzlich dazu wurde das Flurstück 94/21 der Flur 4 Gemarkung Haynrode in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses Grundstück wurde in der durch den Eigentümer des östlich angrenzenden Wohnhauses bereits mit Nebenanlagen bebaut. Es befindet sich im Westen des Geltungsbereiches. Durch die Einbeziehung

wird der Geltungsbereich an der westlichen Seite abgerundet. Weiter angrenzend befindet sich ebenfalls Bebauung. Ziel der Gemeinde Haynrode ist es, durch die Einbeziehung dieses Grundstückes in den Geltungsbereich, städtebaulich geordnete Festsetzungen für eine Bebauung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Genehmigungen zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,7ha. Es steigt nach in Ost-West-Richtung leicht an und liegt in einer Höhenlage von ca. 340 müNHN.

An das Wohngebiet schließen sich im Norden Ackerflächen, im Westen und Osten Gartenflächen mit Garten- und Wochenendhausbebauung und im Süden die Hausgärten der Ortsbebauung entlang der Grabenstraße an.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde im Ursprungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Diese Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Ausschluss der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die Einschränkung auf die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wurde in die 4. Änderung übernommen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen der 3. Änderung wurden die Flächen des Flurstückes 94/21 in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen. Hier befindet sich bereits ein baulicher Bestand an Nebenanlagen. Um eine planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen auf dem Grundstück herzustellen, wurden die Flächen in die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet einbezogen.

Gleichzeitig erfolgte eine geringfügige Erweiterung der Baufläche im Bereich des Flurstückes 102/45 im Süden des Plangebiets um ca. 100 m².

Der Bereich ist bisher als öffentliche Grünfläche im Abstandsbereich zwischen dem angrenzenden Wohngrundstück 107/1 und den Pkw-Stellplätzen festgesetzt worden. Hier soll durch einen günstigeren Flächenzuschnitt eine verbesserte bauliche Nutzung des benachbarten Grundstückes 107/1, unter Einbeziehung der nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche, erreicht werden.

13.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Abweichend zu den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ wurde in der 4. Änderung die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 84) BauNVO wird nicht ausgeschlossen und ist damit zulässig. Ziel ist es, eine Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet, angepasst an die Anforderungen einer zeitgemäßen Wohnnutzung, zuzulassen.

Die zulässige Grundfläche im WA beträgt damit insgesamt:
Baufläche WA: 21.900m², davon GRZ 0,4: 8.760m² + zulässige Überschreitung um 0,2: 4.380 m².

Für ein durchschnittliches Baugrundstück im Geltungsbereich mit einer Flächengröße von 500m² bedeutet das
<u>zulässige Grundfläche gem. Festsetzungen der 3. Änderung:</u>
GRZ 0,3 : 150 m² + zulässige Überschreitung von 0,1: 50m² (bisher nur für „Glasvorbaute“ zulässig)
= 200 m²

<u>zulässige Grundfläche gem. Festsetzungen der 4. Änderung:</u>
GRZ 0,4 : 200 m² + zulässige Überschreitung von 0,2: 100m² **= 300 m²**

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ nicht geändert. Damit gelten die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

weiter. Es erfolgte lediglich eine Klarstellung des Höhenbezuges auf die, dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße. Diese Straßen sind bereits ausgebaut. Der Höhenbezug kann damit zweifelsfrei ermittelt werden.

13.1.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die räumliche Anordnung des geplanten Gebäudes wurde mittels Baugrenze festgesetzt. Dabei erfolgte mit dem Ziel, in Verbindung mit der gewünschten Nachverdichtung auch den Gestaltungsspielraum für die Anordnung der baulichen Hauptnutzungen im Plangebiet zu erhöhen, eine Erweiterung des Baufensters in nördlicher Richtung.

Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Baufensters in westlicher Richtung, unter Einbeziehung von Flächen der Flurstücke 94/21, 94/23 und 94/24, wird im nunmehr vorliegenden überarbeiteten Planentwurf zurück genommen. Es ist nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde Haynrode, im Westen des Plangebietes eine Bebauung mit Hauptbaukörpern „in zweiter Reihe“ zuzulassen und damit eine Erweiterung der Wohnbaunutzungen im Plangebiet auszulösen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

Das Plangebiet wird über die kommunale Straße „Hinter den Höfen“ erschlossen. Die festgesetzten Verkehrsflächen wurden komplett aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes in die 4. Änderung übernommen.

13.1.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden weitestgehend in die 4. Änderung übernommen.

Abweichend davon erfolgte eine geringfügige Erweiterung der Baufläche des Allgemeinen Wohngebiets im Bereich des Flurstückes 102/45 im Süden des Plangebiets um ca. 100 m².
Der Bereich ist bisher als öffentliche Grünfläche im Abstandsbereich zwischen dem angrenzenden Wohngrundstück 107/1 und den Pkw-Stellplätzen festgesetzt worden. Hier soll durch einen günstigeren Flächenzuschnitt eine verbesserte bauliche Nutzung des benachbarten Grundstückes 107/1, unter Einbeziehung der nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche, erreicht werden.

13.1.7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Warteberg“ bzw. seiner 3. Änderung erfolgten grünordnerische Festsetzungen zu erforderlichen Pflanzmaßnahmen, inkl. einer Pflanzliste, auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet. Diese Pflanzmaßnahmen mit dem festgesetzten spezifischen Schlüssel des Pflanzgebotes von 0,0024 Bäumen pro m² und 0,0062 Sträuchern pro m² Grundstücksfläche wurde in die 4. Änderung übernommen.

Berechnungsbeispiel:
500m² Grundstückfläche im Allgemeinen Wohngebiet -> zu pflanzen sind 1 Baum und 3 Sträucher.

Dabei soll nunmehr, abweichend von den bisherigen Festsetzungen, den Bauherren freigestellt sein, wo diese Pflanzungen auf dem Grundstück anzuordnen sind.

Auf einem kleinen Flächenanteil im Nordwesten des Flurstückes 94/24 im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Es handelt sich hier um einen Streuobstbestand, der sich auf den weiter nördlich angrenzenden Flächen fortsetzt. Der Biotopbestand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Obstbaum des Biotopbestandes befindet sich im Plangebiet und wurde entsprechend als „zu erhalten“ gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzt.

13.1.8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 (2) ThürBO)

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Warteberg“ bzw. seiner 3. Änderung erfolgten zusätzlich gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie unbebauter Flächen im Geltungsbereich.

Dabei erfolgt in der 4. Änderung

- die vollständige Übernahme der Festsetzungen zu Dachformen und Aufbauten wie folgt:

§ 5 (1) Dachformen und Aufbauten
Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° bis 48° auszubilden. Für Erweiterungsbauten und Nebengebäude sind andere Dachformen ohne Mindestneigung zulässig.
Dachflächenfenster und Gauben sind bis zu 30% der Dachlänge zulässig.
Dacheinschnitte sind zulässig.
Dacheindeckung: Es sind nur Ziegel zulässig, Farbton: naturrot bis rostbraun und Anthrazit- Farbtöne.

- die teilweise Übernahme der Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Flächen wie folgt:

§ 5 (2) Gestaltung unbebauter Flächen
Versiegelte Flächen sind grundsätzlich zu minimieren. Es ist eine standortgerechte, heimische Vegetation anzusiedeln. ~~Alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. Rasenpflaster, Steinplatten und offene Fugen.~~ In den Hausgärten ist eine standortgerechte, heimische Vegetation anzusiedeln.

Die prinzipielle Festsetzung zu wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen auf den privaten Grundstücken wurde dabei gestrichen. Diese Entscheidung bleibt den Bauherren überlassen. Dabei wird die insgesamt maximal zulässige Größe der baulich in Anspruch genommenen Flächen auf dem Grundstück, dazu zählen auch Wegefläche, Terrassen usw., durch die festgesetzte GRZ von 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit) geregelt.

- die teilweise Übernahme der Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen wie folgt:

§ 5 (3) Einfriedungen
~~Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,50m zulässig.~~
Der Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,50m.

Hier soll im Rahmen der 4. Änderung die Regelung zur maximal zulässigen Höhe von Einfriedungen gestrichen werden. Diese unterliegt dann den Vorgaben der Thüringer Bauordnung. Die Gemeinde reagiert damit auf die Anfragen der Anwohner, die in Teilen höhere Einfriedungen errichten möchten. Der Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche ist unbedingt einzuhalten, um ein sicheres Agieren von Streu- und Räumfahrzeugen sowie der Abfallentsorgung zu gewährleisten.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher oder wasserrechtlicher Schutzgebiete.

Auf einem kleinen Flächenanteil im Nordwesten des Flurstückes 94/24 im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Es handelt sich hier um einen Streuobstbestand, der sich auf den weiter nördlich angrenzenden Flächen fortsetzt. Der Biotopbestand wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Denkmale nach Landesrecht oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu treffende Festsetzungen sind von der Planung nicht betroffen.

13.3. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.
Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft im Sinne Textlicher Festsetzungen entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche		Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	21.900 m²		80,2 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)	3.794 m²		13,9 %
Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	509 m²		1,9 %
private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	1.089 m²		4,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich:	**27.292 m²**		**100,0 %**

15. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Anbindung der bereits ausgebauten inneren Erschließungsstraße „Hinter den Höfen“ an die kommunale „Gartenstraße“. Der private Bedarf an Pkw-Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücksflächen abzusichern. Zusätzlich dazu erfolgt im südlichen Teil des Plangebietes der Ausbau von 10 öffentlichen Pkw- Stellplätzen.

Ein Anschluss des Plangebietes an die Leitungsnetze der Trinkwasser- und Abwasserversorgung sowie der Versorgung mit Elektroenergie ist bereits vorhanden. Durch die 4. Änderung werden keine veränderten Ansprüche an die vorhandenen oder geplanten Versorgungssysteme ausgelöst.

Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet erfolgt über das zentrale Abwassernetz des WAZ "Eichsfelder Kessel" im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser). Dabei sollte das Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Grundstücken des Plangebietes zurückgehalten und versickert werden.

Wasserversorgung
Das Plangebiet ist an das vorhandene zentrale Trinkwassernetz des WAZ „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen.

Löschwasserbereitstellung
Für die Löschwasserversorgung werden weitestgehend Hydranten nach DVGW Arbeitsblatt 331 oder andere nachgewiesene Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von max. 300m eingesetzt.

Elektroenergie
Das Plangebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH angeschlossen.

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

16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

17. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und die Erschließung gesichert ist.
Durch die getroffenen Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

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 / Haynrode, 09. April 2025