



Stadt Bad Blankenburg



Begründung

der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bad Blankenburg November 2021

Präambel
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes

**„Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“
der Stadt Bad Blankenburg**

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Stadt Bad Blankenburg November 2021

Gemeinde:	Stadt Bad Blankenburg Markt 1 07422 Bad Blankenburg
Ansprechpartner:	Bauamt der Stadt Bad Blankenburg Herr Andreas Vollrath Tel.: 03 67 41 – 37 60 E-Mail: bauamt@bad-blankenburg.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 E-Mail: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Blankenburg	3
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ und Anlass zur Prüfung der Erforderlichkeit seiner 1. Änderung	3
3.	Begriffsdefinitionen	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich und sachlicher Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung	5
5.	Inhalt der Planunterlagen	5
6.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	5
7.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	6
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	6
7.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	6
7.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg	7
7.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Stadt Bad Blankenburg	7
7.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
8.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	8
8.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	8
8.1.1.	Vorbemerkung	8
8.1.2.	Beschreibung des Vorhabens und des Planänderungsgebietes	9
8.1.3.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	9
8.1.4.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	10
8.1.5.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB	11
8.1.6.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	11
8.1.7.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter	11
8.1.8.	Ausgleichsverpflichtung	11
8.1.9.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	11
8.2.	Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB	11
9.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	12
10.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen	13
10.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	13
10.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	13
10.3.	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	14
10.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	14
10.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	15
11.	naturschutzfachliche Eingriffsregelung	16
12.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	16
13.	Planverfasser	16

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ (ohne Maßstab)

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Blankenburg

Lage der Stadt Bad Blankenburg im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Bad Blankenburg liegt im Südosten des Freistaates Thüringen im „Städtedreieck am Saalebogen“, zu dem auch die Städte Saalfeld/Saale und Rudolstadt gehören. Die Stadt befindet sich in geografisch bevorzugter Lage am Nordrand des Thüringer Schiefergebirges.

Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Böhlischeiben, Cordobang, Fröbitz, Großgölitz und Kleingölitz, Oberwirschbach, Watzdorf und Zeigerheim.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Norden und Osten die Stadt Rudolstadt
- Im Osten und Süden die Stadt Saalfeld/ Saale
- Im Süden die Gemeinde Schwarzburg (VG „Schwarzatal“)
- Im Süden und Westen die Gemeinde Bechstedt
- Im Westen die Stadt Königsee

Die Stadt Bad Blankenburg ist über die Bundesstraße B 88 und die Landesstraße L1112 gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Bad Blankenburg besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Arnstadt – Saalfeld.

Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Bad Blankenburg lebten mit Stand 31. Dezember 2020 ca. 6.191 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Stadt Bad Blankenburg haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 3.526 ha (Quelle: www.tls.thueringen.de).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Bad Blankenburg ist eine selbständige, kreisangehörige Stadt im Landkreis Saalfeld. Dem „Städtedreieck am Saalebogen“ (Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld/Saale) ist gemäß Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden.

Das Plangebiet selbst liegt südlich des Siedlungskerns von Bad Blankenburg, verkehrsgünstig an der Rudolstädter Straße (B88) sowie dem Bahnhof.

2. Allgemeine Vorbemerkungen zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ und Anlass zur Prüfung der Erforderlichkeit seiner 1. Änderung

Nach der Entwidmung des größten Teils des ehemaligen Bahngeländes von Bahnbetriebszwecken stand eine größere zusammenhängende Fläche für neue Nutzungen zur Verfügung. Mit der Planung sollten die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen sowie die Rahmenbedingungen für die Erschließung und Bebauung des brachliegenden ehemaligen Bahngeländes zwischen der Rudolstädter Straße (B 88) und der Bahnlinie Arnstadt-Saalfeld einheitlich geregelt werden.

Der Bebauungsplan diene darüber hinaus der Umsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Städtedreieck am Saalebogen“ insbesondere bzgl. der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Blankenburg.

Der Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg trat am 13.06.2015 in Kraft.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg ist die Absicht des Penny-Marktes in der Rudolstädter Straße sich neu aufzustellen und dabei geringfügig zu vergrößern.

Momentan besitzt er eine Verkaufsfläche von 699 m², möchte diese um ca. 100 m² erhöhen. An dem in Rede stehenden Bestandsstandort ist diese Vergrößerung nicht realisierbar. Daher ist beabsichtigt einen Ersatzneubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ mit einer Größe von 799 m² zu errichten.

Durch den Eigentümer der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung wurde für einen Neubau eines Lebensmitteldiscounters (Penny) mit einer Verkaufsfläche von 799 m² eine Bauvoranfrage gestellt, die nicht positiv beschieden wurde.

Gemäß § 9 (2a) BauGB ist in der derzeitigen Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Einzelhandel jedoch ausgeschlossen. Zulässig sind Verkaufsflächen bis 300 m², die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ beabsichtigt daher die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet dient dabei vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind darin gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art. Zu diesen zählen ebenfalls Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu unter 800 m².

Es handelt sich dabei nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, da die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche und mehr als 800 m² Verkaufsfläche nicht überschritten wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (siehe dazu die weiteren Ausführungen in der Begründung im Kapitel 8. auf den Seiten 8ff).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten. Das bisherige Recht soll durch die 1. Bebauungsplanänderung jedoch nicht förmlich aufgehoben, sondern lediglich durch das neue Recht überlagert werden.

Der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg hat aus den dargelegten Gründen am 15.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg gefasst und damit das erforderliche Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ wird im Folgenden auch als **„1. Bebauungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bad Blankenburg als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg wird im Folgenden auch als **„Planänderungsgebiet“** bezeichnet.

4. Räumlicher Geltungsbereich und sachlicher Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung befindet sich im mittleren Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfasst die Flurstücke 1397/5, 2348/1397, 2274/1397, 2273/1397 und einen östlichen Teilbereich des Flurstückes 3005/1397 der Flur 4 in der Gemarkung Bad Blankenburg sowie auch weiter die Flurstücke 2040/34, 2541/1818, 2542/1822 und 2749/1951 der Flur 5 in der Gemarkung Bad Frankenhausen mit einer Gesamtgröße von 14.970 m².

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A Planzeichnung mit Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Rechtsgrundlagen
 - Hinweisen
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 2 der Begründung

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasters – Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 verwendet.

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

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
- Raumordnungsgesetz (ROG) - 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) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zu Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Planänderungsgebiet selbst liegt planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“. Somit wären alle Vorhaben im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB (Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes) zu beurteilen.

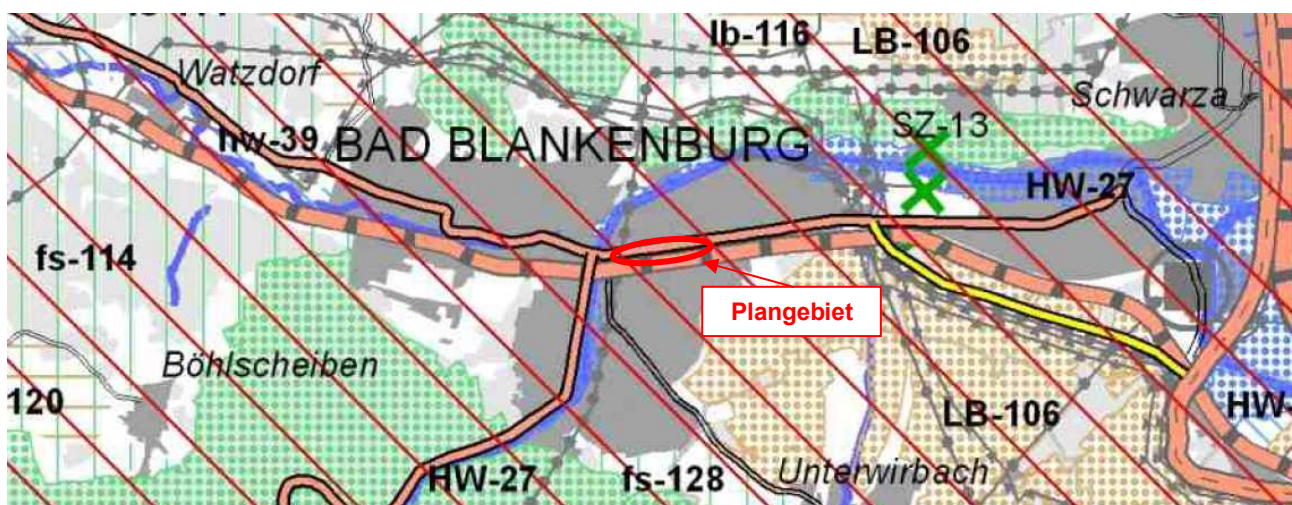
Nach Abschluss des Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind dann ergänzend die neuen, rechtsverbindlichen Festsetzungen bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen.

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

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) und des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT 2012) zu beachten.

Der Stadt Bad Blankenburg, der Stadt Rudolstadt und der Stadt Saalfeld/Saale (Städtedreiecke) wurde im Thüringer Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet.

Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)



Auszug Regionalplan Ostthüringen, Karte Raumstruktur

Die Stadt Bad Blankenburg liegt im Osten von Thüringen, jedoch relativ weit im Westen innerhalb des Regionalplans Ostthüringen (RP-OT 2012) im sogenannten ländlichen Raum.

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Bad Blankenburg.

Auf Grund des konkreten Inhalts und der damit verbundenen städtebaulichen Zielausrichtung der 1. Bebauungsplanänderung kann die Stadt Bad Blankenburg davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt (keine Raumrelevanz der in Rede stehenden Planänderung).

7.3. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Die Stadt Bad Blankenburg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Blankenburg dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt und weist für den in Rede stehenden Bereich der 1. Änderung eine Gewerbegebietsfläche aus.

Die 1. Bebauungsplanänderung kann somit im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

7.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Stadt Bad Blankenburg

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

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) „Städtedreieck“ am Saalebogen“ von 1997 in der Fortschreibung von 2002 sieht eine funktionsteilige Entwicklung des Städteverbundes vor, bei dem Bad Blankenburg Schwerpunkte im Kur- und Bäderwesen, Kongress, Kultur, Wohnen Naherholung, Tourismus und Arbeit zugewiesen sind. Zu den Schlüsselmaßnahmen gehört die Nachnutzung der nicht betriebsbedingten benötigten Güterbahnflächen als Gewerbeflächen. Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes steht den Zielen des Regionalen Entwicklungskonzeptes grundsätzlich nicht entgegen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2011 liegt eine gesamtstädtische Strategie vor, um auf die demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen zu reagieren und Bad Blankenburg zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Eine Maßnahme zur Entwicklung neuer Funktionen ist die Rekultivierung und Entwicklung der Bahnbrache.

Die 1. Änderung stimmt mit den Zielen des ISEK überein und bereitet planungsrechtlich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für ein konkretes Investitionsvorhaben im Bereich der Bahnbrache vor.

Einzelhandelskonzept von 2020 (Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2020)

Das Städtedreieck am Saalebogen steht in engen siedlungsstrukturellen, wirtschaftlichen und funktionalen Beziehungen. Seit 1997 arbeiten die Städte erfolgreich und mit der Absicht zusammen, gemeinsam ihre Region zu gestalten und insbesondere die Vorteile der räumlichen Nähe der drei Städte für raumbedeutsame Entwicklungen gemeinsam zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund haben die Bürgermeister der Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld / Saale gemeinsam die Aufstellung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) initiiert, welches eine Fortschreibung des im Jahre 2010 erarbeiteten Konzeptes darstellt.

Unter Pkt. 5.3.1.2 des Einzelhandelskonzeptes 2020 wird der bestehende Einzelhandelsstandort Gustav-Töpfer-Straße beschrieben. Durch die in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Verlagerung des bestehenden Penny-Marktes, wird die Situation an diesem Standort nicht grundlegend geändert. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nicht zu erwarten.

Erholungsort

Der Stadt Bad Blankenburg wurde vom Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie das Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungsort“ verliehen. Erholungsorte „sind klimatisch und landschaftlich bevorzugte Gebiete (Orte oder Ortsteile), die vorwiegend der Erholung dienen und einen artgerechten Charakter aufweisen“

Der Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung steht der Prädikatisierung der Stadt als Staatlich anerkannter Erholungsort nicht entgegen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden, im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, mit einem schalltechnischen Gutachten vorhabenbezogene Emissionskontingente mit dem Ergebnis ermittelt, dass keine Beeinträchtigungen der örtlichen Erholungsqualität durch das Vorhaben zu erwarten sind, zumal sich im Umfeld des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine erholungsrelevanten Bereiche für Tourismus befinden und die Bundesstraße B 88 mit einem hohen Durchgangsverkehrsanteil direkt angrenzt.

Der Inhalt der in Rede stehenden 1. Änderung steht den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens ebenfalls nicht entgegen, da es sich lediglich um eine Verlagerung eines bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt und beide Standorte durch die Bundesstraße B88 bereits vorbelastet sind.

7.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Stadt Bad Blankenburg geht davon aus, dass deren Belange durch den Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt werden.

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

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

8.1.1. Vorbemerkung

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 die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigtes Verfahren).

8.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Planänderungsgebietes

Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der nun im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg ist die Absicht der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters (Penny) in der Rudolstädter Straße auf die andere Straßenseite. Momentan besitzt er eine Verkaufsfläche von 699 m² und möchte diese im Zuge der Verlagerung jedoch um ca. 100 m² erhöhen. An dem in Rede stehenden Bestandsstandort ist dieses nicht zu realisieren. Daher ist beabsichtigt, einen Ersatzneubau auf der gegenüberliegenden Seite, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ mit einer Größe von 799 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Gemäß § 9 (2a) BauGB ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Einzelhandel in dieser Größe bislang jedoch ausgeschlossen.

Zulässig sind Verkaufsflächen bis 300 m², die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ beabsichtigt daher die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind darin Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO). Zu diesen zählen auch Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu unter 800 m².

Im konkreten Fall handelt sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, da die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche und mehr als 800 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden ersten 1. Änderung stellt eine brachliegende Bahnfläche mit Gebäudebestand dar, welche bis in das Jahr 2012 noch entsprechend gewidmet war. Mit Schreiben vom 11.09.2012 hat das Eisenbahn - Bundesamt der Stadt Bad Blankenburg nach § 23 EAG die Freistellung von Bahnbetriebszwecken mitgeteilt. Mit der Freistellung sind die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivilegien entlassen.

Seit dem die Gleise zurückgebaut sind und die Flächen brach liegen, hat sich auf dem Gelände ruderale Pflanzen- und Gehölzstruktur entwickelt.

8.1.3. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Vor allem die unbefestigten Bereiche im Planänderungsgebiet sind als trockenwarme Lebensräume für Pflanzen und Tiere einzustufen. Insbesondere für Zauneidechsen handelt es sich um einen aktuell genutzte Lebens- und Ruhestätte (Individuennachweis 2011). Die hochwüchsigen Ruderalfluren bieten Brutplatzstrukturen für bodenbrütende Vogelarten. Die leerstehenden Gebäude sind mögliche Lebens- und Ruhestätten von Fledermäusen und die Gehölze stellen potenzielle Neststandorte für Baumbrüter dar.

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

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

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

Das Planänderungsgebiet ist derzeit eine innerörtliche Brachfläche mit zum Teil leerstehenden baulichen Anlagen (ehemalige Nutzung durch die Bahn), Ruderalflächen und partiellem Gehölzbestand.

Durch die umgebende, direkt angrenzende Bebauung entlang der Rudolstädter Straße, der Haupterschließungsstraße (B 88) sowie der Bahngleisanlagen im Süden ist dieser Bereich anthropogen nicht unerheblich vorgeprägt.

Aus diesem Grund wurden die Textlichen Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als auch die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus dem rechtsverbindlichen Plan in den Inhalt der 1. Planänderung übernommen (siehe dazu auch die Ausführungen im Kap. 10. der Begründung).

Dessen unbenommen gilt:

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

8.1.4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann im konkreten Fall angewendet werden, da mit dem geplanten Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs das Kriterium der **Brachflächenrevitalisierung und auch der Nachverdichtung** erfüllt wird.

Durch diese Form der Nachverdichtung von anthropogen vorgeprägten und baulich z.T. bereits genutzten Flächen dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, so dass die geforderte Grundvoraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist.

Darüber hinaus wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

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

Die Größe des gesamten räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt nur ca. 14.970 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 wird mit 11.976 m² die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

8.1.6. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden, der jedoch mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit liegt.

Da es sich im konkreten Planfall auch nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht die Bebauungsplanänderung nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

8.1.7. 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

8.1.8. Ausgleichsverpflichtung

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

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

Aus den o.a. Ausführungen und Nachweisen ist die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausreichend begründet.

8.2. Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB *abgesehen und § 4c nicht angewendet*.

Es wird *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 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.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Bad Blankenburg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, erfolgt am Ende des Verfahrens die Satzungsanzeige der 1. Änderung des Bebauungsplanes beim Landkreis Saalfeld.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Bad Blankenburg ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 1. Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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

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

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihnen beschlossenen sonstigen Satzung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB,
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gemäß § 1 (6) Nr. 14) BauGB.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einer schutzbedürftigen Fläche zu versorgungswirksamen Trinkwassergewinnungsanlagen im Stadtgebiet. Geplant ist die Festsetzung einer Schutzzone III zu den bereits bestehenden Schutzzone I und II.

Im wasserrechtlichen Verfahren wird sich die obere Wasserbehörde an den Gefährdungseinschätzungen von Handlungen und Maßnahmen im DWA-Arbeitsblatt W101 orientieren. Auf dieser Grundlage können in der zukünftigen Rechtsverordnung Handlungen verboten oder nur beschränkt zugelassen sein.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden mindestens die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS-) gelten.

Bezüglich der Herstellung von Abwasserkanälen und -leitungen wird sich die obere Wasserbehörde vom Arbeitsblatt ATV-DVWK A 142 leiten lassen. Hinsichtlich des Baus von Straßen, Wegen und Standplätzen wird die Wasserbehörde zumindest die Forderungen der RiStWag, Ausgabe 2002, erheben.

Weitere Schutzgebiete des Naturschutz-, und Immissionsschutzrechts werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Da durch die 1. Bebauungsplanänderung keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Bad Blankenburg also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

10. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen

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

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung befindet sich im mittleren Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfasst die Flurstücke 1397/5, 2348/1397, 2274/1397, 2273/1397 und einen östlichen Teilbereich des Flurstückes 3005/1397 der Flur 4 in der Gemarkung Bad Blankenburg sowie auch weiter die Flurstücke 2040/34, 2541/1818, 2542/1822 und 2749/1951 der Flur 5 in der Gemarkung Bad Frankenhausen mit einer Gesamtgröße von 14.970 m².

Auf dem Übersichtsplan der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Bad Blankenburg dargestellt; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Der räumliche Geltungsbereich des im Übrigen weiter geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ wurde auf der Planzeichnung informell dargestellt.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 1,5 ha liegt südlich der „Rudolstädter Straße“ (B 88), östlich des Bahnhofes von Bad Blankenburg. Die „Rudolstädter Straße“ dient gleichzeitig der verkehrlichen Haupteinschließung des Plangebietes.

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des verbleibenden B-Planes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ unmittelbar anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes gesichert bleibt.

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

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen.

Gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässig.

Die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung der max. Traufhöhe (TH) der Gebäude bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert; dem noch vorhandenen baulichen Bestand wird dabei ausreichend Rechnung getragen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände, welches ca. 1 bis 1,5 m über dem Niveau der Rudolstädter Straße liegt. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Stadtraum zu erreichen, erfolgte im § 2 (1) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechende Festsetzung der Traufhöhe (TH) der Gebäude mit 12 m und orientiert sich dabei zum Einen am vorhandenen baulichen Bestand im und angrenzend zum Plangebiet und berücksichtigt zum Anderen den Höhenunterschied vom Plangebiet zur Oberfläche der Rudolstädter Straße.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (OK Rudolstädter Straße, Mitte Einfahrtsbereich / Mitte Straßenverkehrsfläche; 220 m ü NHN). Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß von dem, im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

10.3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Auf Grund der ungünstigen Grundstückszuschnitte erfolgte die Baugrenzen-Festsetzung großzügig, um den Bauherren ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit sowie notwendige Flexibilität bei der örtlichen Feinanpassung der Bebauung zu gewähren und eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, ohne die ordnungspolitische Aufgabe eines verbindlichen Bauleitplanes zu verletzen.

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

Die zur ausreichenden Erschließung der Baugebietsflächen im Plangebiet notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen wurden als solche auch festgesetzt. Das betrifft im Einzelnen:

- die Straßenbegrenzungslinie entlang der direkt angrenzenden „Rudolstädter Straße“,
- der straßenbegleitende Fuß- / Radweg bis auf Höhe der geplanten Grundstückszufahrt,
- die Zufahrt zum Grundstück selbst im gegenüberliegenden Einmündungsbereich der „Gustav-Töpfer-Straße“.

Um eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus Richtung Bahnhof zu ermöglichen wurde im Norden des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) festgesetzt.

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

Folgende Festsetzungen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen:

- 2.1 Fällung und Rückschnitt von Gehölzen sind außerhalb des Verbotszeitraumes gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG durchzuführen (d.h. Durchführung in Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar). (V1)
- 2.2 Gebäuderückbauarbeiten dürfen nur im Zeitraum November bis Februar (außerhalb der Reproduktionsphase der Fledermäuse) erfolgen. Unmittelbar im Vorfeld des geplanten Baubeginns ist eine Kontrolle der abzubrechenden Gebäude auf Besatz erforderlich. (V2)
- 2.3 Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetation) in relevanten Bereichen hinsichtlich der Wiesenbrüterfauna darf nur im Zeitraum von Mitte Juli bis März erfolgen bzw. nur nach vorheriger Kontrolle / Feststellung, dass im geplanten Baufeld keine Aufzucht- und Ruhestätten von bodenbrütenden Vögeln vorhanden sind. (V3)
- 2.4 Baufeldfreimachung im Bereich mit relevanten Habitatstrukturen für Zauneidechsen darf nur im Zeitraum von Mitte August bis Mitte September und von Anfang April bis Mitte Mai erfolgen. Es ist eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Einzelindividuen der Zauneidechse und eine temporäre, reptiliendichte Einzäunung des Baufeldes vorzunehmen. (V4)
- 2.5 Mit Abschluss jeder Baumaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches je Baugrundstück ein Fassadenflachkasten für Fledermäuse als Ersatz für Spalten- / Nischenquartiere anzubringen, um die durch die Gebäuderückbauten entstehenden potenziellen Quartiersverluste auszugleichen. (A1)
- 2.6 Anlage einer 2 m breiten trockenwarmen Lebensraum- bzw. Leitstruktur abschnittsweise entlang des Südrandes des Teilbereiches 1 auf 413 m Gesamtlänge, um den Verlust von Lebens- und Ruhestätten für Zauneidechsen zu kompensieren und gleichzeitig den linearen Ausbreitungskorridor entlang der Bahnlinie funktional aufzuwerten und somit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art auszuschließen.
Errichtung einer dauerhaften Grundstücksabzäunung (Höhe > 1 m) zwischen Gewerbefläche und Zauneidechsen-Maßnahmenfläche, die nicht bepflanzt werden darf. Eine Hecke als Grundstückseinzäunung ist hier nicht zulässig. (A2)

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.1 und 2.3:

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Individuen-Verlusten geschützter Vogelarten innerhalb der regelmäßigen Brutzeit und der Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern geschützter Vogelarten, d.h. Vermeidung von Störungen geschützter Vogelarten in der Reproduktionsphase für die aktuelle Brutperiode (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.2:

Mit der Festsetzung wird die Tötung streng geschützter Tierarten (Fledermäuse) durch Beseitigung potentieller Lebens- und Ruhestätten vermieden. Nach vorheriger Kontrolle ist ein Umquartieren von ggf. angetroffenen Individuen möglich.

Zudem wird damit eine Vermeidung von Individuen-Verlusten streng geschützter Tierarten (Fledermäuse) und geschützter Vogelarten innerhalb der regelmäßigen Reproduktionsphase bzw. Brutzeit angestrebt. Im Weiteren soll dadurch die Schädigung oder Zerstörung von Fledermaus Wochenstuben, d.h. Störungen in der aktuellen Reproduktionsphase vermieden werden (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG).

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.4:

Die Festsetzung dient der Vermeidung der Tötung von Individuen der Zauneidechse im Zuge der Baufeldfreimachung und während der Herstellungsarbeiten sowie der Vermeidung der Tötung ruhender/ überwinternder Tiere bzw. von Individuen bei der Eiablage und Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von Eiern/ Jungtieren (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG).

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.5:

Mit der Festsetzung erfolgt ein Ausgleich ggf. auftretender Quartiersverluste für Fledermäuse i. Z. des Gebäuderückbaus und eine langfristige Sicherung der Reproduktion geschützter Tierarten durch den Erhalt bzw. die Verbesserung des Angebotes von Lebensstätten geschützter Tierarten im Bereich des geplanten Bauvorhabens.

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.6:

Die festgesetzte Maßnahme dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatSchG (hier: Tötung/ Schädigung Zauneidechse) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ermöglicht einen Ausgleich auftretender Habitatsverluste (Sommer- und Winterlebensräume der Zauneidechse einschließlich möglicher Eiablageplätze) im Geltungsbereich des Vorhabens mit gleichzeitiger funktionaler Aufwertung des linearen Ausbreitungskorridors entlang der Bahnlinie. Damit werden eine Optimierung der ökologischen Funktionalität des Reptilien-Lebensraumnetzes entlang der Bahntrasse und die Förderung faunistischer Austauschfunktionen von West nach Ost durch Strukturanreicherung ermöglicht. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von Ausweichlebensräumen und die Stabilisierung bzw. Erhöhung der Populationsdichte der Zauneidechse.

Alle anderen Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

11. naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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

12. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Bad Blankenburg sind im Rahmen der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

13. Planverfasser

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

Nordhausen / Bad Blankenburg November 2021