



Gemeinde Kyffhäuserland

Begründung Teil I

zum Bebauungsplan Nr. 02/2023
"Wohngebiet Bendelebener Straße"
im Ortsteil Steinthaleben

Verfahrensstand:

Vorentwurf

Kyffhäuserland Mai 2024

Präambel

des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben der Gemeinde Kyffhäuserland

Verfahrensstand: Vorentwurf Mai 2024
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie
zur frühzeitigen Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Kyffhäuserland
Neuendorfstraße 3
99707 Kyffhäuserland

Ansprechpartnerin: Gemeinde Kyffhäuserland
Bauamt
Frau Becht
Tel.: (034671) 66021
email: becht@kyffhäuserland.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

Kyffhäuserland, 22. Mai 2024

Begründung Teil I
gemäß § 9 (8) BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 02/2023
"Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben
der Gemeinde Kyffhäuserland

Verfahrensstand: Vorentwurf Mai 2024
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie
zur frühzeitigen Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zur Gemeinde Kyffhäuserland.....	3
2.	Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Wohnbauflächenanalyse in der Gemeinde Kyffhäuserland.....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	7
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	7
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	8
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	9
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
8.2.	Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben	9
8.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	9
8.4.	Flächennutzungsplan.....	10
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	12
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	12
9.	Begründung des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens	12
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	12
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	15
12.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	15
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	15
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	16
12.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	16
12.4.	Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	17
12.5.	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	17
12.6.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	17
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	18
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§§ 9 (6), (6a) BauGB).....	18
15.	Erschließung.....	18
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	19
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	20
18.	Planverfasser	20

1. Angaben zur Gemeinde Kyffhäuserland

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Kyffhäuserland lebten mit Stand vom 31. Dezember 2022 insgesamt 3.887 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 12.901 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Gemeinde Kyffhäuserland schloss sich im Jahr 2012 aus den acht Gemeinden Badra, Bendeleben, Göllingen, Günserode, Hachelbich, Rottleben, Seega und Steinhaleben zusammen. Ihr wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, diese soll für die Ortsteile Badra und Hachelbich vom Mittelzentrum Sondershausen und für die Ortsteile Bendeleben, Göllingen, Günserode, Rottleben, Seega und Steinhaleben vom Grundzentrum Bad Frankenhausen erfüllt werden.

Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Kyffhäuserland liegt im zentralen Bereich des Landkreises Kyffhäuser, etwa 10 Kilometer östlich von Sondershausen entfernt. Das Gemeindegebiet wird von drei Höhenzügen umschlossen: der Hainleite im Süden, dem Kyffhäuser im Osten und der Windleite im Westen.

Sie ist durch die Landesstraßen L1034, L1040, L2290, L2292 und L2293 gut an das übergeordnete Verkehrsnetz der Bundesstraßen B4 und B85 angebunden.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden die Verbandsgemeinde „Goldene Aue“ (Bundesland Sachsen/Anhalt),
- im Osten die Stadt Bad Frankenhausen
- im Süden die Landgemeinde Kindelbrück, die VG Greußen - Gemeinden Oberbösa, Trebra und die Stadt Großenehrich,
- im Westen die Stadt Sonderhausen und die Landgemeinde Stadt Heringen/Helme.

Ortsteil Steinhaleben

„An den westlichen Ausläufen des Kyffhäusergebirges liegt das Dorf Steinhaleben. Es ist von einer wunderbaren Landschaft umgeben und durch viele Sehenswürdigkeiten weit bekannt, die sich in der Gemarkung von Steinhaleben befinden.[...].

Große Teile dieser Landschaft mit ihren Burgen und Denkmälern gehören zum Naturpark Kyffhäuser.[...]. Das Dorf hat sich in den letzten Jahren durch die vielfältigen Verschönerungen im Rahmen der Dorferneuerung verändert.“

(Quelle: Auszug Internetseite der Gemeinde Kyffhäuserland - <https://www.kyffhaeuser-land.de/de/ortsteile/bendeleben.html>)

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

Auslöser der Planung ist die Absicht der Gemeinde Kyffhäuserland auf dem Flurstück 556/291 der Flur 4 in der Gemarkung Steinhaleben einen neuen Standort für ca. 6 Einfamilienhäuser zu entwickeln. Die Grundstücksflächen stehen dazu eigentumsrechtlich für eine Bebauung zu Wohnzwecken zur Verfügung.

Es handelt sich um die Flächen des ehemaligen Sportplatzes des Ortsteiles Steinhaleben, welche sich direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die Gemeinde Kyffhäuserland möchte mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Gemeinde binden

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 „Bendelebener Straße“ befindet sich im Süden des Ortsteiles Steinhaleben. Die Fläche befindet sich direkt anschließend an die bebaute Ortslage und besitzt eine städtebauliche Vorprägung als intensiv genutzte öffentliche Grünfläche. Mit der geplanten baulichen Entwicklung werden keine bisher ungenutzten Flächen des landschaftlichen Freiraumes in Anspruch genommen. Aus Sicht der Gemeinde Kyffhäuserland wird mit der angestrebten baulichen Ergänzung, im Anschluss an die nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches vorhandene Bebauung der Ortslage von Steinhaleben, dem Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung Rechnung getragen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die bereits vorhandene kommunale Straße „Bendelebener Straße“ im Osten des Plangebietes. Die innere Erschließung wird über einen privaten Wohnweg realisiert.

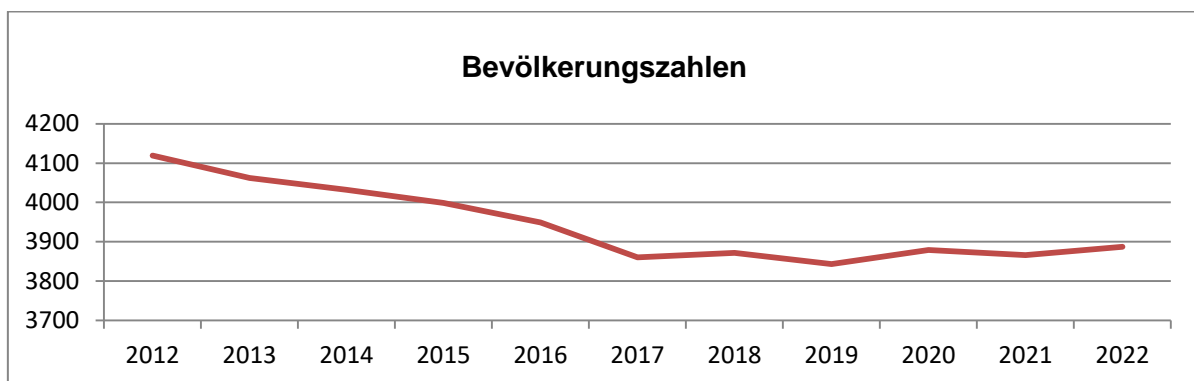
Die Grundstücke werden derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Damit ist die geplante bauliche Entwicklung aktuell nicht genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kyffhäuserland hat aus den oben dargelegten Gründen am 23.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinthaleben auf Grundlage der §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB gefasst und damit das erforderliche Planverfahren eingeleitet.

3. Wohnbauflächenanalyse in der Gemeinde Kyffhäuserland

In der Gemeinde Kyffhäuserland leben zum 31.12.2022, 3.887 Einwohner. Die Gemeinde kann damit seit 2019 eine leichte Steigung (1,14 %) der Einwohnerzahlen verzeichnen. Dabei verfolgt die Gemeinde vorrangig das Ziel, sich bei der Ausweisung von Wohnbauflächen am bestehenden Eigenbedarf zu orientieren.

Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Kyffhäuserland der Jahre 2012 bis 2022



erstellt am 19.12.2023 09:04 Uhr

Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

Die Gemeinde Kyffhäuserland verfügt bereits über rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen, welche Wohnbauflächen ausweisen. In der folgenden Tabelle werden die noch verfügbaren Potenziale aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellt.

Bebauungspläne für Wohnbauflächen in der Gemeinde Kyffhäuserland			
Ortsteil	Bebauungsplan / Satzung	Potenzial	Verfügbarkeit
Badra	8. Änderung zum Bebauungsplan für das Wohngebiet 'Lehmgrube' in Badra	25 Grundstücke	fast vollständig umgesetzt – bis auf zwei Grundstücke
	Ergänzungssatzung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und einer Doppelgarage	1 Grundstück	noch nicht umgesetzt
Bendeleben	Vorhabenbezogener B-Plan „Wohn- und Geschäftshaus Hohle Trift“ (1. Änderung)	1 Grundstück	vollständig umgesetzt
Göllingen	--	--	--
Günserode	--	--	--
Hachelbich	B-Plan Nr. 02/2014 „Wohnbebauung Mühlweg / Alte Bahnhofstraße“ OT Hachelbich	2 Grundstücke	ein Grundstück umgesetzt

	B-Plan Wohnungsbaustandort „Göllinger Weg / Mühlweg in Hachelbich	11 Grundstücke	vollständig umgesetzt
	Vorhabenbezogener B-Plan „Wohnbebauung Feldstraße“ Hachelbich	3 Grundstücke	vollständig umgesetzt
	B-Plan Hachelbich „Feldstraße“	3 Grundstücke	vollständig umgesetzt
Seega	--	--	--
Steinthaleben	--	--	--
Rottleben	Vorhabenbezogener B-Plan „Einfamilienwohnhaus Bachfeld“ Rottleben	1 Grundstück	vollständig umgesetzt
Summe der bisher entwickelten Wohngrundstücke in der Gemeinde		47 Grundstücke	davon derzeit vorhandenes Potenzial: 4 Grundstücke

Der Gemeinde Kyffhäuserland wurden durch die Aufstellung der o.g. Bebauungspläne und Satzungen 47 Wohngrundstücke bauleitplanerisch entwickelt. Ein Großteil dieser Grundstücke innerhalb der Bebauungspläne / Satzungen wurden bereits bebaut, sodass der Gemeinde derzeit lediglich ein Potenzial von 4 freien Wohngrundstücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne zur Verfügung steht.

Dabei befindet sich keine dieser Wohnbauland-Potenzialflächen im Ortsteil Steinthaleben mit ca. 470 Einwohnern.

Im Ortsteil Steinthaleben können darüber hinaus 4 Baulücken mit dem Potenzial als Wohnbaufläche ermittelt werden. Diese sind in der u.a. Abbildung dargestellt. Leider stehen diese Baulücken aus privatrechtlichen Gründen jedoch derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Der Gemeinde Kyffhäuserland liegen aktuell mehrere Anfragen von Bauwilligen vor. Dazu gehört auch die konkrete Anfrage für das in Rede stehende Plangebiet durch die Grundstückseigentümer, welche für die eigenen Familien Einfamilienhäuser errichten möchten.

Die Gemeinde möchte dieser Nachfrage mit der vorliegenden Planung und der damit verbundenen Schaffung von maximal 6 Bauplätzen gerecht werden. Die Flächen des ehemaligen Sportplatzes wurden mit diesem Ziel an private Eigentümer verkauft. Die Baugrundstücke stehen nach Abschluss des Planverfahrens sofort für eine Bebauung zur Verfügung.



Luftbild der Ortslage von Steinhaleben

Quelle: Geoportal Thüringen (www.thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/)

Mit der Stärkung des Dorfes durch das Bestreben um stabile Einwohnerzahlen leistet die Gemeinde Kyffhäuserland letztendlich einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raumes. Bestehende Infrastrukturen, wie Kindergarten oder Läden und Gaststätten können nur erhalten werden, wenn die Einwohnerzahlen der Orte auf stabilem Niveau gehalten werden können.

Die Gemeinde Kyffhäuserland geht davon aus, dass mit der geplanten Entwicklung dem Eigenbedarf an Wohnbauland, insbesondere im Ortsteil Steinhaleben, Rechnung getragen werden kann.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben der Gemeinde Kyffhäuserland wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Kyffhäuserland als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben der Gemeinde Kyffhäuserland besteht aus 3 Teilbereichen, welche im Folgenden als „Plangebiete 1 – 3“ bezeichnet werden.

Geltungsbereich 1 – Satzungsgebiet zur Errichtung der baulichen Anlagen, „Plangebiet 1“,
 Geltungsbereich 2 – Satzungsgebiet für Ausgleichsmaßnahmen M2 und M3, „Plangebiet 2“.
 Geltungsbereich 3 – Satzungsgebiet für Ausgleichsmaßnahmen M4, „Plangebiet 3“.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches



Städtebauliche Struktur der an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche

Quelle- Luftbild: Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/#>)

Das Plangebiet 1 mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.385 m² liegt im Süden des Ortsteiles Steinhaleben. Es handelt es sich um den ehemaligen Sportplatz des Ortsteiles. Die Fläche befindet sich daher in direkter Nähe zur bebauten Ortslage und besitzt eine städtebauliche Vorprägung als intensiv genutzte öffentliche Grünfläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben umfasst das Flurstück 556/291 der Flur 4 der Gemarkung Steinhaleben. Zusätzlich wurden Teilflächen des Flurstückes 685 (Bendelebener Straße) in den Geltungsbereich einbezogen, um die künftige Erschließung des Baugebietes festzusetzen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Osten angrenzende kommunale Straße „Bendelebener Straße“. Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist der Ausbau eines privaten Wohnweges vorgesehen.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet 1 durch die Bebauung der Ortslage von Steinhaleben begrenzt. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die im Plangebiet 1 nicht ausgleichbaren Eingriffe sollen auf dem Flurstück 725, Flur 7, Gemarkung Steinhaleben (Plangebiet 2) umgesetzt werden. Das Plangebiet 2 umfasst eine Gesamtbruttofläche von 4.860 m². Es handelt es sich um eine Grünlandfläche mit einem stark überalterten Streuobstbestand, welche sich im privaten Besitz des Grundstückseigentümers (Plangebiet 1) befindet. Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist damit gesichert.

Des Weiteren ist vorgesehen, auf den Flurstücken 291/11 und 291/14, Flur 4, Gemarkung Steinhaleben eine weitere Ausgleichsmaßnahme zu realisieren. Das Plangebiet umfasst dabei eine Gesamtbruttofläche von ca. 1.250 m², es handelt sich dabei um eine private Gartenfläche mit kleinteiliger Bebauung, welche in eine Streuobstwiese umgewandelt werden soll. Die Flächen befinden sich ebenfalls im privaten Besitz des Grundstückseigentümers (Plangebiet 1), womit eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben bestehen aus:

dem Planteil mit:

- Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB und dem Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbetrag gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtliches Liegenschaftskataster – Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<u>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>	<u>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</u>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) • Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) • Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatSchG) • 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 Wassergesetz (ThürWG) • Thüringer Bauordnung (ThürBO) • Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) • Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Hinweis:

Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat Kyffhäuserland gültige Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

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

8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Die Plangebiete 1 und 3 liegen im Naturpark „Kyffhäuser“; die Verordnung steht dem Inhalt des Bebauungsplanes jedoch nicht entgegen. Die Lage im Naturpark wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

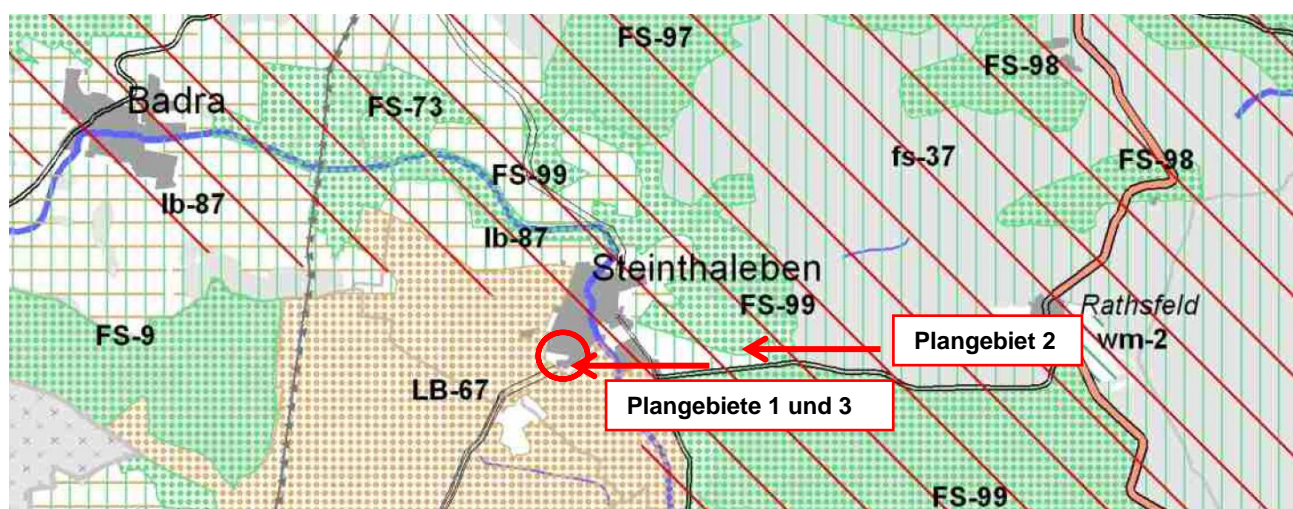
Das Plangebiet 2 liegt im Naturpark, im Landschaftsschutzgebiet und im EU-Vogelschutzgebiet „Kyffhäuser“ sowie im FFH Gebiet „Kyffhäuser – Badraer Schweiz – Solwiesen“. Durch die im Plangebiet ausschließlich vorgesehenen Aufwertungs- bzw. Vergrößerungsmaßnahmen der bereits bestehenden Streuobstwiese und einer Halbtrockenrasenfläche sind keine negativen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgebiete zu erwarten. Im Umweltbericht – Teil II der Begründung wird darauf konkreter eingegangen. Bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 2 kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Die Plangebiete befinden sich in keinem wasserrechtlichen Schutzgebiet.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

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

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



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

Die Gemeinde Kyffhäuserland liegt östlich von Sonderhausen im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist im Regionalplan Nordthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Gemäß raumordnerischen Grundsatz G 1-8 soll diese von den Grundversorgungsbereichen der Stadt Sonderhausen (Mittelzentrum) und der Stadt Bad Frankenhausen (Grundzentrum) übernommen werden.

Die mit dem Bebauungsplan bezweckte planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnnutzung für max. 6 Einfamilienhäuser, auf einer Fläche von ca. 0,7 ha, dient der Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Kyffhäuserland und erzeugt keine raumbedeutsame Relevanz.

Die räumlichen Geltungsbereiche 1 und 3 des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegen am südlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Steinhaleben. Für die Plangebiete selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze.

Der räumliche Geltungsbereich 2 befindet sich östlich der Ortslage im Landschaftsraum. Die Flächen liegen innerhalb des, im Regionalplan dargestellten Vorranggebietes Freiraumsicherung FS-99 Kyffhäuser Südhang. Dazu heißt es im RP-NT:

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

Im Bebauungsplan werden für die Flächen des Geltungsbereiches 2 ausschließlich naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich um die Revitalisierung einer Streuobstwiese sowie die Ausbildung einer Halbtrockenrasenfläche. Diese festgesetzten Planungsziele sind prinzipiell mit dem Ziel Z 4-1 des Regionalplanes vereinbar.

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

8.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kyffhäuserland verfügt für den Ortsteil Steinhaleben über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Für den Ortsteil Bendeleben existiert ein Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1995. Da die Anwendung dieses Teilflächennutzungsplanes rechtlich nicht mehr eindeutig ist, hat die Gemeinde Kyffhäuserland im März 2022 das Verfahren zur Aufhebung des Teilflächennutzungsplanes beschlossen.

Des Weiteren existiert für den Ortsteil Günserode ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Zudem führte die Gemeinde Kyffhäuserland in den Jahren 2020 bis 2022 das Verfahren zur Aufstellung eines Teil - Flächennutzungsplanes zur Steuerung von Standorten für raumbedeutsame Windenergieanlagen. Die Genehmigung dieses Teil- Flächennutzungsplanes wurde jedoch im Januar 2023 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt versagt.

Weitere (Teil)Flächennutzungspläne besitzt die Gemeinde Kyffhäuserland nicht.

Die Gemeinde Kyffhäuserland ist sich ihrer Aufgabe bewusst, die künftige städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung eines wirksamen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet vorzubereiten. Aufgrund der finanziellen Aufwendungen, die mit dieser umfangreichen Planungsaufgabe verbunden sind, konnte die Gemeinde Kyffhäuserland diese Planungsaufgabe bis zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht beginnen. Um die gesamtgemeindliche Entwicklung vorzubereiten und für alle Ortsteile gleiche Voraussetzungen zu schaffen, wird die Gemeinde Kyffhäuserland mittelfristig über die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes entscheiden.

Gemäß § 8 (4) BauGB besteht dennoch die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Diese Kriterien werden im konkreten Planfall aus Sicht der Gemeinde Kyffhäuserland erfüllt und wie folgt begründet:

- Die bauliche Nutzung des Plangebiets soll aufgrund konkreter Anfrage erfolgen. Ziel ist es, die Möglichkeit für 6 Familien zu schaffen, im Plangebiet je ein Einfamilienhaus zu errichten. Es handelt sich beim Plangebiet um den ehemaligen Sportplatz des Ortsteiles Steinhaleben. Damit weist das Plangebiet bereits eine städtebauliche Vorprägung auf.
- Um das Bauvorhaben in einem absehbaren Zeitraum umsetzen zu können, erfolgt die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes bevor ein langwieriges Flächennutzungsplanverfahren (Aufstellung eines wirksamen FNP) abgeschlossen werden könnte.
- Es besteht dringender Handlungsbedarf seitens der Gemeinde, klar vollziehbare und städtebaulich ordnende Vorgaben für eine künftige Nutzung des Plangebietes zu schaffen, da inzwischen Bauanfragen für die Fläche vorliegen. Die Satzung des Bebauungsplanes stellt die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Nutzung im Plangebiet dar.
- Die geplante bauliche Wohnnutzung steht nicht im Konflikt zu angrenzenden Nutzungen und wird künftigen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.
- In Steinhaleben sind derzeit keine Baulücken oder Baulandpotenziale vorhanden, die für die geplante Nutzung Wohnen, privatrechtlich zur Verfügung stehen.
- Es erfolgt eine bauliche Entwicklung im Sinne der Deckung des Eigenbedarfes aus der Gemeinde Kyffhäuserland.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der in Rede stehende Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Kyffhäuserland im Ortsteil Steinhaleben nicht entgegensteht und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann. Die Sicherung von Bauland für den Bedarf ortsansässiger Familien stellt dabei eine Hauptaufgabe der Gemeinde dar, um die Ortsteile in ihrer Struktur zu sichern und das Dorfleben aufrecht zu erhalten.

Im Dritten Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der Ländlichen Räume (Deutscher Bundestag Drucksache 19/24250 vom 12.11.2020) heißt es dazu (auszugsweise):

- über die Hälfte unserer Bevölkerung lebt in Mittel- und Kleinstädten sowie Dörfern in Ländlichen Regionen,
- ländliche Kommunen benötigen Freiräume und Unterstützung, um ihre Potentiale zu entwickeln und ihre Möglichkeiten zu nutzen,
- diese Maßnahmen sollen auch dazu beitragen, den Wegzug aus vielen Regionen und die damit verbundene zunehmende Situation, dass mehr Ältere in ländlichen Regionen verbleiben, sowie Anpassungs- und Tragfähigkeitsprobleme bei Infrastrukturen und Einrichtungen zu verringern,
- gleichzeitig soll dabei auch der Druck durch Zuzug in Verdichtungsräume, die sich dadurch spiegelbildlich mit Herausforderungen („Wachstumsschmerzen“) konfrontiert sehen, gedämpft werden,
- es gilt, die ländlichen Regionen in ihrer Entwicklung zu fördern und gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen und dabei sozial, ökonomisch und ökologisch ausgewogen, also insgesamt nachhaltig zu gestalten; das bleibt eine Aufgabe für die kommende Dekade.

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland herstellen heißt dabei aber nicht die Gleichheit der Lebensverhältnisse zu schaffen. Aber es liegt in der Verantwortung der Politik und Verwaltung, auch das vorhandene Leben abseits der großen Städte und Ballungsräume bewusst wahrzunehmen und Rahmenbedingungen zu schaffen, es lebenswert zu erhalten.

Die Gemeinde Kyffhäuserland geht davon aus, dass mit der geplanten Entwicklung dem Eigenbedarf an Wohnbauland in der Gemeinde vorerst Rechnung getragen werden kann.

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

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

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Derzeit geht die Gemeinden Kyffhäuserland davon aus, dass deren Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der auf den Eigenbedarf der Gemeinde ausgerichtet ist, nicht negativ berührt werden.

9. Begründung des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeinde Kyffhäuserland sieht zur Erreichung der im Pkt. 2. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Gemeinderat der Gemeinde Kyffhäuserland am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Kyffhäuserland für den Ortsteil Steinhaleben über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Verfahrens der Genehmigung durch den Landkreis Kyffhäuserkreis.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes anschließend durch die Gemeinde Kyffhäuserland ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach 10a (1) 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.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 „Wohngebiet Bendelebener Straße“ im OT Steinhaleben

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 (6) BauGB	Betroffenheit durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 „Wohngebiet Bendelebener Straße“ im OT Steinhaleben				
	Belang	positiv	neutral	negativ	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Kyffhäuserland. Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch die Festsetzungen im Bebauungsplan
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland auf bereits erschlossenen Flächen (kostensparendes Bauen).
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.
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 Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		sachgerechte Entsorgung im künftigen Baugebiet erfolgt durch Anschluss an den zentralen Mischwasserkanal
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 Immissionschutzrechtes				nicht betroffen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht betroffen
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				nicht betroffen
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				nicht betroffen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, 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,				nicht betroffen
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 Unterbringen				nicht betroffen

Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	<i>Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit dem Ausschluss der Überschreitung. Festsetzung einer Maßnahmenfläche zur Anpflanzung einer mehrreihigen Strauchhecke</i>
--------	--	--	--	---	--

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben der Gemeinde Kyffhäuserland sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Kyffhäuserland, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

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

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zur Abschätzung der Betroffenheit geschützter Arten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen erarbeitet. Diese Unterlage ist als Anlage zum Umweltbericht den Planunterlagen beigelegt.

12. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage der Plangebiete 1, 2 und 3 im Gemeindegebiet der Gemeinde Kyffhäuserland dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung sind die Plangebiete gekennzeichnet.

Das Plangebiet 1 mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 7.385 m² liegt im Süden des Ortsteiles Steinhaleben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben umfasst die Flurstücke 556/291 der Flur 4 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 685 der Flur 6 der Gemarkung Steinhaleben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die innere Erschließung wird über einen privaten Wohnweg realisiert.

Es handelt es sich um den ehemaligen Sportplatz des Ortsteiles. Die Fläche befindet sich daher in direkter Nähe zur bebauten Ortslage und besitzt eine städtebauliche Vorprägung als intensiv genutzte öffentliche Grünfläche. Die Flächen des Geltungsbereiches unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung und sind nicht Teil eines Feldblockes.

Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet durch die Bebauung der Ortslage von Steinhaleben begrenzt. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die im Plangebiet 1 nicht ausgleichbaren Eingriffe sollen auf dem Flurstück 725, Flur 7, Gemarkung Steinhaleben (Plangebiet 2) umgesetzt werden. Das Plangebiet 2 umfasst dabei eine Gesamtbruttofläche von 4.860 m², dabei handelt es sich um eine Grünlandfläche mit einem stark überalterten Streuobstbestand, welche sich im privaten Besitz des Grundstückseigentümers (Plangebiet 1) befindet. Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist damit gesichert.

Des Weiteren ist vorgesehen auf den Flurstücken 291/11 und 291/14, Flur 4, Gemarkung Steinhaleben eine weitere Ausgleichsmaßnahme zu realisieren (Plangebiet 3). Das Plangebiet 3 umfasst eine Gesamtbruttofläche von ca. 1.250 m², es handelt sich dabei um eine private Gartenfläche mit kleinteiliger Bebauung, welche in eine Streuobstwiese umgewandelt werden soll. Die Flächen befinden sich ebenfalls im privaten Besitz des Grundstückseigentümers (Plangebiet 1), womit eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

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

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) wurden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Geplant ist die Nutzung zu Wohnzwecken. Dies erfolgte zur optimalen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Wohnnutzung der Ortslage, ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall zum einen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet, der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wurde, angelehnt an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO als GRZ 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO sind auf Grund der Größe der Grundstücke ausgeschlossen. Damit kann den Ansprüchen einer zeitgemäßen Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich topografisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzende Bebauung der Ortslage zu erreichen, erfolgten die Festsetzungen von maximal 2 Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,00m sowie einer Traufhöhe (TH) von 7,00m.

Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes sowie bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade.

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.

Der Höhenbezugspunkt wird in der Planzeichnung konkret festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Bendelebener Straße“ in Verlängerung der Flurstücke 872/594 und 885/594 der Flur 6 Gemarkung Steinhaleben.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der angrenzenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

12.4. Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist über die kommunale Straßenverkehrsfläche „Bendelebener Straße“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch erschlossen. Die Grundstücke werden durch eine private Wohnstraße an das Straßennetz angeschlossen.

12.5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Westen des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Ziel ist es, diesen Bereich langfristig von Bebauung frei zu halten, um die dort bereits vorhandenen Vegetation zu erhalten und durch die getroffenen Festsetzungen zu weiter zu entwickeln.

Im Osten des Plangebietes wurde zur Realisierung von Straßenverkehrsgrün eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

12.6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Grünordnungsplan (integrierter Bestandteil des Umweltberichtes im Teil II der Begründung) wurde die Ausgangslage erfasst und der geplante maximale Eingriff durch die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet 1 bewertet. Grundlage dabei bildete die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen in der Thüringer Eingriffsregelung.

Um den erforderlichen Ausgleichsverpflichtungen Rechnung zu tragen erfolgten im Bebauungsplan unter § 4 (1) bis § 4 (5) die Festsetzung von grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Es ist vorgesehen gemäß § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung **M1** im Plangebiet 1 eine mehrreihige freiwachsende Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung gebietseigener, standortgerechter Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Zudem wurden unter § 4 (2) bis § 4 (4) der Textlichen Festsetzungen dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes 1 des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben weitere externe Kompensationsmaßnahmen M2 bis M4 im Plangebiet 2 und 3 zugeordnet auf welche im Umweltbericht – Teil II der Begründung vertiefend eingegangen wird.

„§ 4 (2) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ im Geltungsbereich 2 soll der stark überalterte Streuobstbestand durch ein geeignetes Pflegekonzept saniert und durch Nachpflanzungen ergänzt werden.

Die Pflege bzw. die Pflanzungen haben gemäß Maßnahmenblatt „M2“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.“

„§ 4 (3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3“ im Geltungsbereich 2 ist aus dem Intensivgrünland ein Halbtrockenrasen zu entwickeln.

Die Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt „M3“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.“

„§ 4 (4) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M4“ im Geltungsbereich 3 sind mindestens 10 Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Weide – oder Wildtiere zu schützen. Die Pflanzung hat gemäß Maßnahmenblatt „M4“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.“

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben besteht nach Kenntnisstand der Gemeinde Kyffhäuserland keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§§ 9 (6), (6a) BauGB)

Die Plangebiete 1 und 3 liegen im Naturpark „Kyffhäuser“; die Verordnung steht dem Inhalt des Bebauungsplanes jedoch nicht entgegen. Die Lage im Naturpark wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet 2 liegt im Naturpark, im Landschaftsschutzgebiet und im EU-Vogelschutzgebiet „Kyffhäuser“ sowie im FFH Gebiet „Kyffhäuser – Badraer Schweiz – Solwiesen“. Durch die im Plangebiet ausschließlich vorgesehenen Aufwertungs- bzw. Vergrößerungsmaßnahmen der bereits bestehenden Streuobstwiese und einer Halbtrockenrasenfläche sind keine negativen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgebiete zu erwarten. Im Umweltbericht – Teil II der Begründung wird darauf konkreter eingegangen. Bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 2 kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Kyffhäuserland keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Naturschutz- und Wasserrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes werden über die östlich des Geltungsbereiches verlaufende kommunale Straße „Bendelebener Straße“ erschlossen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über einen künftig auszubauenden privaten Wohnweg. Die Anbindung des Wohnweges an die Bendelebener Straße (Zufahrt zum Plangebiet) ist bereits vorhanden.

Die Unterbringung des durch die Wohnnutzung verursachten ruhenden Verkehrs soll auf den Wohngrundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Versorgungsträger der Abwasserentsorgung für den Ortsteil Steinhaleben ist der Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverband. Die Flächen des Plangebietes sind derzeit noch nicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Verbandes angeschlossen. Im Bereich der Bendelebener Straße befindet sich ein Mischsystem, in welches das Abwasser nach Anschluss eingeleitet werden kann.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten.

Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes.

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

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart Plangebiet 1	Fläche	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) - WA: 6.305 m ² - bebaubare Fläche: 6.305m ² x 0,4 = 2.522 m ²	6.305 m ²	85,4 %
Verkehrsflächen: (gem. § 9 Nr. 11 BauGB) - Öffentliche Straßenverkehrsfläche: 180 m ² - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 580 m ²	760 m ²	10,3 %
Private Grünfläche: (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB) - Maßnahmenfläche M1 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	320 m ²	4,3 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches 1	<u>7.385 m²</u>	<u>100,0 %</u>

Nutzungsart Plangebiet 2	Fläche	Anteil (%)
Maßnahmenfläche M2- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	3.000 m ²	69,8 %
Maßnahmenfläche M3- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	1.300 m ²	30,2 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches 2	<u>4.300 m²</u>	<u>100,0 %</u>

Nutzungsart Plangebiet 3	Fläche	Anteil (%)
Maßnahmenfläche M4- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	1.250 m ²	100,0 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches 3	<u>1.250 m²</u>	<u>100,0 %</u>

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Kyffhäuserland sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2023 "Wohngebiet Bendelebener Straße" im Ortsteil Steinhaleben keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Planverfasser

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

Nordhausen / Kyffhäuserland, Mai 2024