



# Stadt Bad Frankenhausen

## Begründung des Bebauungsplanes „Weidengasse“

*ergänzendes Verfahren  
gem. § 214 (4) BauGB*

Verfahrensstand:

## Vorentwurf

# **Präambel**

## **ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB zum Bebauungsplan „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen**

**Verfahrensstand: Vorentwurf**

**Auftraggeber:**

Stadt Bad Frankenhausen  
Markt 1  
06567 Bad Frankenhausen

**Ansprechpartnerin:**

Frau Rösch  
Tel.: 034671 / 72038  
email: a.roesch@bad-frankenhausen.de

**Auftragnehmer  
Teil I städtebauliche Leistungen:**

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

**Auftragnehmer  
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**

Planungsbüro Dr. Weise  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
Fax: 03601 / 799 292-9  
E-mail: info@pltweise.de  
Internet: http://www.pltweise.de

**Ansprechpartnerin:**

Frau Silvia Leise  
Diplom Landschaftsökologin

**Bad Frankenhausen, 28.10.2024**

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB  
**des Bebauungsplanes „Weidengasse“**  
**der Stadt Bad Frankenhausen**  
ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB  
Verfahrensstand: Vorentwurf

**Inhaltsverzeichnis**

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....	3
1. Vorbemerkungen zum ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB.....	3
2. Angaben zur Stadt Bad Frankenhausen.....	4
3. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4. Auftrag und Ausarbeitung .....	6
5. Begriffsdefinitionen.....	6
6. Lage der räumlichen Geltungsbereiche .....	6
7. Inhalt der Planunterlagen.....	7
8. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	7
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	8
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	8
9.2. Schutzgebiete .....	8
9.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
9.4. Flächennutzungsplan.....	10
9.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	11
9.6. Planungen benachbarter Gemeinden .....	11
10. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	12
11. Inhalt des Bebauungsplanes „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen .....	13
11.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	13
11.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	16
11.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen.....	17
11.3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	17
11.3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	18
11.3.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	19
11.3.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	20
11.3.5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	20
11.3.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	20
11.3.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO .....	21
11.4. Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB.....	21
12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	21
13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	22
14. Erschließung.....	22
15. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	23
16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	24
17. Planverfasser .....	24
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	24

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Artenschutzrechtliches Gutachten Bauvorhaben „Weidengasse“ in Bad Frankenhausen (Kyffhäuserkreis)  
Planungsbüro Dr. Weise, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
- Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung gem. UVPG zur Festsetzung einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im  
Bebauungsplan „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen

**Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB****1. Vorbemerkungen zum ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Bad Frankenhausen hatte am 28.11.2019 den Beschluss gefasst, im Südwesten des Stadtgebietes der Kernstadt – im Bereich Weidengasse, auf einer Fläche von ca. 1,6 ha die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnbaustandortes für Ein- und Mehrfamilienhäuser einzuleiten. Ziel war die Revitalisierung und Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Jugendschwimmbades zu Wohnzwecken.

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

Das Planverfahren konnte mit dem Satzungsbeschluss vom 29.04.2021 abgeschlossen werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 15/2022 vom 10.08.2022 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist inzwischen der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt.

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgerichtes entschieden (BVerwG 4 CN 3.22), dass das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-RL) der europäischen Union verstößt, da in diesen Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt, so dass allen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zustande gekommen sind, ein „Ewigkeitsmangel“ anhaftet.

Auch das Planverfahren des Bebauungsplanes „Weidengasse“ wurde als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB und damit ohne Umweltprüfung sowie Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Heilung des nicht unbeachtlichen Fehlers soll nunmehr ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Im ergänzenden Verfahren müssen der jeweilige Fehler durch fehlerfreie Wiederholung geheilt und die sich anschließenden Verfahrensschritte nochmals durchgeführt werden.

Der Stadtrat Bad Frankenhausen hat dazu in seiner Sitzung am 17.10.2024 den Einleitungsbeschluss gefasst.

Das Planverfahren wird dabei im sogenannten „Regel- bzw. Normalverfahren“ durch Ergänzung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplanung) durchgeführt. Es wird zum Bebauungsplan „Weidengasse“ ein Umweltbericht erstellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weidengasse“ werden dabei nicht verändert. Es soll die zusätzliche Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich erfolgen.

## 2. Angaben zur Stadt Bad Frankenhausen

### Lage im Raum

Bad Frankenhausen mit den Ortsteilen Esperstedt, Seehausen, Udersleben, Ichstedt und Ringleben ist eine Kleinstadt im Kyffhäuserkreis des Bundeslandes Thüringen. Die Stadt liegt am Südhang des Kyffhäusergebirges auf einer Höhenlage zwischen 130 und 190m über NHN, im Bereich der Diamantenen Aue. Geologisch befindet sich das Stadtgebiet im Bereich des Zechsteines, welcher hier auch Kali- und Steinsalze enthält. Die Salzproduktion ist bis heute eng mit der Stadtentwicklung verbunden.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch den ländlichen Charakter der Ortsteile und einer kleinstädtischen Struktur der Kernstadt. Insbesondere Bad Frankenhausen verfügt über eine hohe Anzahl von denkmalgeschützter und traditionell erhaltener Bausubstanz.

Das Stadtgebiet ist verkehrstechnisch gut an regionale und überregionale Verkehrsnetze angebunden. Die Stadt Bad Frankenhausen ist über die Landesstraße L1172, und die Bundesstraße B85 zu erreichen. Durch dieses überregionale Straßennetz ist eine gute Anbindung an die Städte Erfurt, Sondershausen und Nordhausen gegeben. Weitere Anschlussstellen bieten die Autobahnen A38 und A71. Der Flughafen Erfurt-Weimar ist mit einer Entfernung von 60km erreichbar.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:

- Im Westen die Gemeinde Kyffhäuserland
- Im Norden die Stadt Kelbra
- Im Osten die Stadt An der Schmücke
- Im Süden die Stadt An der Schmücke.

### Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Stadt Bad Frankenhausen lebten mit Stand 31.12.2019 insgesamt 10.139 Einwohner, zum 31.12.2023 betrug die Einwohnerzahl 10.042 Einwohner (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen).

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt 9.106 ha.

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Bad Frankenhausen wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet (Z 1-1).

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung eines Wohnstandortes im Bereich der Weidengasse, im Südwesten des Stadtgebietes Bad Frankenhausen.

Auslöser der Planung ist die Absicht der Stadt Bad Frankenhausen, auf den ehemaligen Flurstücken 853/1, 854, 855/1, 855/2, 885/2, einem Teilbereich des Flurstückes 844/26 der Flur 11 sowie dem Flurstück-Nr. 319/203 der Flur 6 Gemarkung Bad Frankenhausen, einen neuen Wohnungsbaustandort für ca.18 Ein- und Mehrfamilienhäuser zu errichten. Ziel ist die bauliche Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Jugendschwimmbades, welches in den 1980er Jahren zurückgebaut wurde. Die Flächen befinden sich in kommunalem Besitz.

Da die Flächen dieses Standortes derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden, ist für eine geplante bauliche Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser kann nicht aus den derzeitigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden, da die betreffenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen (Parkanlage) sowie als Flächen für den Gemeinbedarf (Festplatz) dargestellt sind. Diese angestrebte Nutzung wurde in den letzten 20 Jahren nicht umgesetzt.

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan kann nicht als Entwicklungsgrundlage (gem. § 8 (2) BauGB) für den aufzustellenden Bebauungsplan (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) herangezogen werden. Aus diesem Grund führte die Stadt Bad Frankenhausen parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem und 3 weiteren Bereichen der Stadt durch. Das Planverfahren dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen. Der Feststellungsbeschluss wurde am 26.11.2020 gefasst.

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 Teilbereichen der Stadt Bad Frankenhausen erlangte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.05.2021 Wirksamkeit.

Die Stadt möchte insbesondere junge Familien bei der Schaffung von eigenem Wohnraum unterstützen und diese Familien damit langfristig als Einwohner an die Stadt binden.

Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Entwicklung zugunsten einer Erweiterung der bereits bestehenden Wohnnutzung im Bereich westlich der Weidengasse vorbereitet und gesichert werden. Dabei liegt es im städtebaulichen Interesse der Stadt Bad Frankenhausen, eine Arrondierung zur vorhandenen Wohnbebauung im Osten und Norden des Plangebietes herzustellen und eine städtebauliche Lücke, die derzeit planungsrechtlich als „Außenbereich“ zu bewerten ist, zu schließen. Damit erfolgt eine bauliche Nachverdichtung des Stadtgebietes, ohne eine neue bauliche Entwicklung in den unverbrauchten Landschaftsraum hinein, hervorzurufen.



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

Aus Sicht der Stadt Bad Frankenhausen wird mit der angestrebten baulichen Verdichtung in direktem Anschluss an das Stadtgebiet sowie der Nutzung einer brach gefallen und bereits baulich vorbelasteten Fläche dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Stadt Bad Frankenhausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidengasse“ beurteilt und sieht auf Grund der dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung.

Der Bebauungsplan erfüllt die inhaltlichen Kriterien nach §1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Frankenhausen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Ausführungen zum aktuellen bereits durchgeführten Planverfahren des Bebauungsplanes sind im Pkt. 1 der Begründung enthalten.

#### 4. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt. Die ergänzenden Unterlagen der Umweltprüfung sowie des Artenschutzfachbeitrages werden vom Planungsbüro Dr. Weise, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen erstellt.

#### 5. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen wird im Folgenden auch als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum erneuten Satzungsbeschluss durch die Stadt Bad Frankenhausen als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen besteht aus 2 Teilbereichen

- Teilbereich A (Eingriffsgebiet Wohngebiet „Weidengasse“)
- Teilbereich B (externe Ausgleichsmaßnahmen).

Diese werden im Folgenden als „Plangebiete A und B“ bezeichnet.

#### 6. Lage der räumlichen Geltungsbereiche

##### Geltungsbereich A:

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup> liegt im Südwesten des Stadtgebietes Bad Frankenhausen. Das Plangebiet wird im Norden durch den Fluggraben und anschließender Wohnbebauung der Ortslage sowie dem Gebäude der Feuerwehr im Bereich „Bachmühlenweg“, im Osten durch die Wohnbebauung im Bereich „Weidengasse“, im Süden und Südwesten durch die Kleingartenanlage „Morgenrot“ sowie im Westen durch einen Campingplatz begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weidengasse“ umfasst die Flurstücke 855/4 - 855/19, 856/3 und 856/4, Teilbereiche der Flurstücke 844/26, 1115/879, 844/26, 849/42 und 880 der Flur 11 (Foto aus 20sowie die Flurstücke-Nr. 910 - 916 der Flur 6 Gemarkung Bad Frankenhausen.

An diesem Standort befand sich das ehemalige Jugendschwimmbad, welches in den 1980er Jahren zurückgebaut wurde. Derzeit stellt das Plangebiet ungenutztes Grünland dar. Auf den Flächen hat Verbuschung aus natürlicher Sukzession eingesetzt. Der vorhandene Baumbestand an Weiden und Pappeln in Teilbereichen des Plangebietes weist Schäden und Beeinträchtigungen auf.

Die Flächen der Flurstücke 856/3 und 856/4 werden derzeit nicht genutzt und unterliegen der Sukzession. Hier soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes, ein neuer Lebensraum für Zauneidechsen geschaffen werden. (Schaffung eines Ausweichlebensraumes als CEF-Maßnahme).



Plangebietsfläche mit Baumbestand in Teilbereichen (Foto aus 2020)

Geltungsbereich B:

Der durch die geplante Wohnbebauung im Bereich Weidengasse entstehende Eingriffstatbestand soll durch die Festsetzung von entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen auf den Flächen des Flurstückes 1028/1 der Flur 13 Gemarkung Bad Frankenhausen ausgeglichen werden.

**7. Inhalt der Planunterlagen**

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidengasse“ bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung.

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

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

**8. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur**

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

**Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene**

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

**Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene**

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Frankenhausen aus dem Jahr 1994
- wirksame 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Frankenhausen mit allen Ortsteilen (Planstand Feststellungsbeschluss)
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bad Frankenhausen, Gesundheit erleben – Neue Vitalität in der alten Stadt, Stand 2015  
erarbeitet durch SIGMA PLAN © WEIMAR GmbH, Am Kirschberg 33, 99423 Weimar
- Wohnbauflächenanalyse der Stadt Bad Frankenhausen (2019)



**Hinweis:**

**Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat Bad Frankenhausen gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.**

**9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen****9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht**

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

**9.2. Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Kyffhäuser. Die Planung steht den Schutzziele des Naturparks nicht entgegen. Andere naturschutzfachliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

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

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

Der Stadt Bad Frankenhausen wurde im Regionalplan (RP-NT) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Der Grundversorgungsbereich der Stadt umfasst Bad Frankenhausen selbst sowie die Gemeinden Bendeleben, Göllingen, Günserode, Rottleben, Seega und Steinhaleben.

**Auszug:**

*Z 1-1 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.*

**Auszug:**

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

**Der Inhalt des Bebauungsplanes hat durch die Realisierung eines Wohnstandortes keinen Einfluss auf die Versorgung des Grundbereiches der Stadt Bad Frankenhausen.**

**Die Stadt Bad Frankenhausen geht davon aus, dass die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommenen Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales, welche gleichzeitig Inhalt der seitens der Stadt erstellten Wohnbauflächenpotenzialanalyse ist, den raumordnerischen Vorgaben an die grundzentrale Funktion entsprechen.**

Für den Geltungsbereich selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine entstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerischen Grundsätze.

Dennoch wird der Geltungsbereich von raumordnerischen Grundsätzen umgeben, die im Folgenden aufgeführt und bewertet sind.

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich westlich des Plangebietes das Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung „fs-37 – Naturpark Kyffhäuser“ und das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung „lb – 103 - südlich Dickkopf bis Bad Frankenhausen“.

Auszug:

G 4-5 *In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.*

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

**Durch das im Bebauungsplan vorgesehene reine Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete zu erwarten. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Geltungsbereiches sowie der Unschärfe in der Flächendarstellung der Vorbehaltsgebiete aufgrund der Maßstäblichkeit des ROP geht die Stadt Bad Frankenhausen davon aus, dass die Vorbehaltsgebiete von den Inhalten des Bebauungsplanes nicht betroffen sind.**

**Im Übrigen werden die Flächen des Geltungsbereiches derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt und sind nicht als Feldblock registriert.**

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das gesamte nördliche Stadtgebiet Bad Frankenhausens im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 3 „Kyffhäusergebirge/ Kelbraer Feuchtgebiet“.

Auszug:

G 4-22 *Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Kyffhäusergebirge / Kelbraer Feuchtgebiet soll unter Berücksichtigung seines Landschaftsbildes, des Artenreichtumes an Flora und Fauna sowie der kulturhistorischen Besonderheiten für den naturnahen Tourismus und die Erholung länderübergreifend weiter entwickelt werden.*

*Im Nationalen GeoPark Kyffhäuser sollen in einer über Kreis- und Ländergrenzen hinweg reichenden Partnerschaft von Akteuren die in dieser Region vorhandenen, durch die Geologie geprägten Voraussetzungen für Mensch, Tier- und Pflanzenwelt erhalten und für touristische Nutzungen aufbereitet werden.*

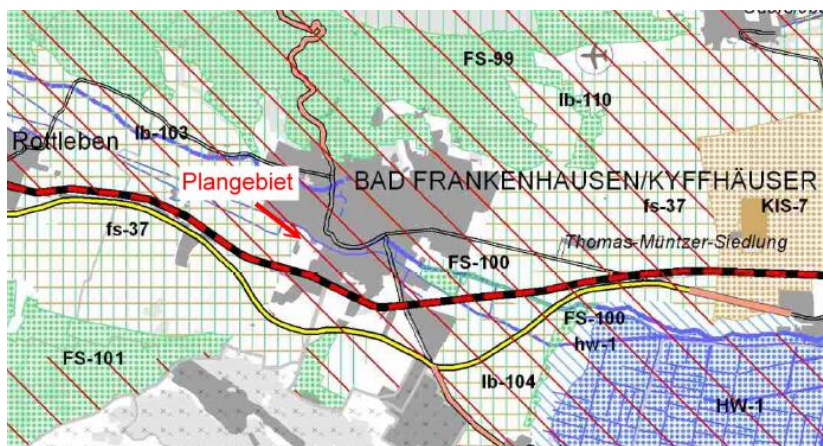
**Durch die geplante Wohnnutzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf den raumordnerischen Grundsatz zu erwarten.**

Im Süden des Plangebiets befindet sich gemäß Raumnutzungskarte in einer Entfernung von ca. 300 m die regional bedeutsame Schienenverbindung Sondershausen – Bad Frankenhausen – Bretleben – Artern – Roßleben – (Nebra). Durch sie soll die Anbindung des Güterverkehrs an die europäisch, großräumig und überregional bedeutsamen Schienenverbindungen sowie Bedarfs- und Sonderfahrten gesichert werden.

**Durch die Entfernung von ca. 300m hat der Inhalt des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf diesen raumordnerischen Grundsatz. Ebenfalls sind im Plangebiet keine Immissionen durch den Schienenverkehr zu erwarten. Die Bahnstrecke ist derzeit aus Richtung Sondershausen stillgelegt.**

**Deutlich weiter südlich, in einem Abstand von ca. 800 - 1.000m verläuft die geplante Trasse der Ortsumgehung der Landesstraße L1172/B85 für das Stadtgebiet. Auch hier ist durch den erheblichen Abstand zum Plangebiet eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan auszuschließen.**

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



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

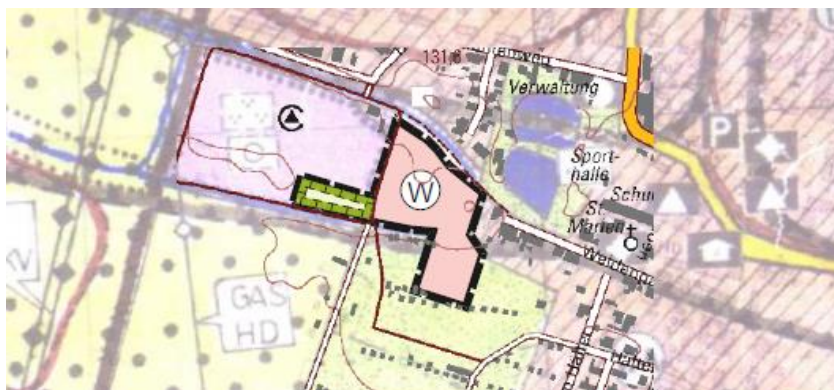
#### 9.4. Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Frankenhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen (Parkanlage) sowie als Festplatz dargestellt. Da die angedachte Nutzung bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden konnte, beabsichtigt die Stadt Bad Frankenhausen nunmehr im Bereich des ehemaligen Jugendschwimmbades die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

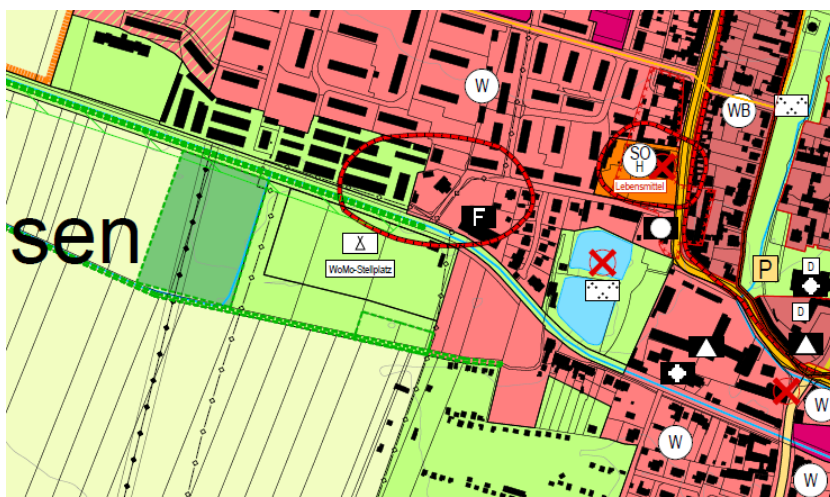
Um die Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan „Weidengasse“ herzustellen, führte die Stadt Bad Frankenhausen das Planverfahren der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes und 3 weiteren Bereichen der Stadt durch. Der abschließende Feststellungsbeschluss wurde am 26.11.2020 gefasst. Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 Teilbereichen der Stadt Bad Frankenhausen erlangte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.05.2021 Wirksamkeit.

Mit der 6. Änderung stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und damit die Entwicklungsgrundlage für den in Rede stehenden Bebauungsplan dar.



Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplan für die Stadt Bad Frankenhausen

Die Darstellungen des derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1994 können allerdings, aufgrund des inzwischen neuen Stadtgebietes (nach verschiedenen Eingemeindungen) sowie den aktuellen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Planung, nicht mehr vollständig als Entwicklungsgrundlage dienen. Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Frankenhausen die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes über das gesamte Stadtgebiet mit allen 5 Ortsteilen beschlossen. Der Planungsauftrag wurde im September 2019 vergeben. Inzwischen ist das Planverfahren durchgeführt und mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen worden. Die Inhalte der 6. Änderung wurden in die Planunterlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet mit allen Ortsteilen übernommen. Die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes „Weidengasse“ werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Bad Frankenhausen mit allen Ortsteilen

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

Die Stadt Bad Frankenhausen führte 2019 eine Wohnbauflächenpotenzialanalyse durch. Ziel dieser Analyse war es festzustellen, inwieweit die Wohnbauflächenausweisung und der Wohnungsbestand der Stadt mit den demographischen Entwicklungen übereinstimmen und ob dahingehend Maßnahmen getroffen werden müssen, um Defizite oder Überschüsse zu regulieren. Es wurde festgestellt, dass die Stadt Bad Frankenhausen, im Sinne einer nachhaltigen Nutzung, bereits in Anspruch genommene und erschlossene Siedlungsflächen als Neustandorte für Wohnbauflächen nutzen und die Neuentwicklung von Flächen für bauliche Nutzungen sich vorrangig auf die Ausnutzung bzw. auf die Revitalisierung der Innenbereichsflächen beschränken soll.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind seit 1994 Flächen ausgewiesen, die der Neuentwicklung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen dienen sollten, sogenannte Potenzialflächen.

Für das Gebiet der Kernstadt Bad Frankenhausen erfolgte dabei insgesamt eine Darstellung von Wohnbau-Potenzialflächen in einer Größenordnung von 55,25 ha sowie von gemischten Bauflächen in einer Größenordnung von 17,28 ha.

Bis heute erfolgte auf einer Flächengröße von insgesamt 33,18 ha keine bauliche Entwicklung.

Im Ergebnis der Analyse werden Handlungsempfehlungen formuliert, die im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Kernstadt eine Rückentwicklung von ca. 29 ha dieser Wohn- und Mischbauflächenpotenziale fordern.

**Diesen Handlungsempfehlungen wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche im Bereich der Weidengasse. Die Neudarstellung von Wohnbauflächen an dieser Stelle wurde in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse untersucht und zur Umsetzung empfohlen.**

### 9.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden und werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes „Weidengasse“ werden die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

## 10. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen nach § 13b BauGB erfolgt gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB. Diese erfolgte im Zeitraum vom 03.08.2020 bis 04.09.2020. Der Auslegungsbeschluss wurde am 02.07.2020 durch den Stadtrat gefasst.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten Änderungen der Planung:

- Erweiterung des Geltungsbereiches,
- Zusätzliche Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südwesten des Plangebietes zur Umsetzung einer artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme,
- Einbeziehung des Brückenbauwerkes mit angrenzenden Flächen im Norden des Plangebietes und Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- Änderung der Festsetzung der Traufhöhe im WR1.

Aufgrund der geänderten Festsetzungen erfolgt eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 04.02.2021 bis 10.03.2021. Der erneute Auslegungsbeschluss wurde am 12.01.2021 durch den Stadtrat gefasst.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.04.2021 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst und das Planverfahren damit abgeschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 15/2022 vom 10.08.2022 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist inzwischen der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt.

**Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgerichtes entschieden (BVerwG 4 CN 3.22), dass das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-RL) der europäischen Union verstößt, da in diesen Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt, so dass allen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zustande gekommen sind, ein „Ewigkeitsmangel“ anhaftet.**

**Auch das Planverfahren des Bebauungsplanes „Weidengasse“ wurde als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB und damit ohne Umweltprüfung sowie Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.**

**Zur Heilung des nicht unbeachtlichen Fehlers soll nunmehr ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Im ergänzenden Verfahren müssen der jeweilige Fehler durch fehlerfreie Wiederholung geheilt und die sich anschließenden Verfahrensschritte nochmals durchgeführt werden.**

**Der Stadtrat Bad Frankenhausen hat dazu in seiner Sitzung am 17.10.2024 den Einleitungsbeschluss gefasst.**

**Das Planverfahren wird dabei im sogenannten „Regel- bzw. Normalverfahren“ durch Ergänzung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie einer Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplanung) durchgeführt. Es wird zum Bebauungsplan „Weidengasse“ ein Umweltbericht erstellt.**

**Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weidengasse“ werden dabei nicht verändert. Es soll die zusätzliche Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich erfolgen. Die Unterlagen sowie die Stellungnahmen aus dem vorangegangenen Planverfahren nach § 13b BauGB werden in das aktuelle Planverfahren übernommen und als frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gewertet. Zusätzlich dazu wird vom 07.11.2024 bis 22.11.2024 eine verkürzte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu den vorliegenden Planunterlagen des Vorentwurfes durchgeführt.**

**Danach wird das Planverfahren mit einer formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den kompletten Unterlagen des Planentwurfes mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag fortgesetzt.**

Da die Stadt Bad Frankenhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf der Bebauungsplan keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Bad Frankenhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 11. Inhalt des Bebauungsplanes „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen

### 11.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

#### Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Bad Frankenhausen, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Für jeden, der auf den Boden einwirkt bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG). Die Bodeninanspruchnahme ist auf das geringste Maß zu begrenzen. Baubedingte nachteilige Wirkungen auf den Boden sind durch geeignete baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden (Vermeidungsgrundsatz).

Die im Plangebiet vorhandenen Lehm- Vega (Auenlehm über Sand-Kies) haben eine sehr hohe Funktions- und Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt, besonders im Hinblick auf eine hohe Wasserspeicherkapazität sowie ein hohes Nährstoffpotential. Aufgrund der hohen Bedeutung im Naturhaushalt besteht für das Flurstück 6- 319/203 eine sehr hohe Schutzwürdigkeit für die Böden.

Zur Überwachung der Bodenschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung der Planung sollte eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen. Dabei kann bei der Erschließung des Plangebietes die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes durch einen fachlich versierten Baubegleiter erfolgen, die einen fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit dem Schutzgut Boden und eine Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sicherstellt. Ein Bodenschutzkonzept ist mit bodenkundlichem Fachwissen auf der Grundlage der einschlägigen und aktuellen fachlichen Regelwerke, u.a. der DIN 19639/20019-09 i. V. m. DIN 19731 und DIN 18915: 2018-06 zu erstellen und in den weiteren Planungen, Ausschreibungen/ Leistungsverzeichnissen zu berücksichtigen.

#### Geologische Belange/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kyffhäuserendstörung im Verbreitungsgebiet der gut tragfähigen Gesteine des Unteren Buntsandsteins, im petrographischen Sinne eine Abfolge von hellgrauen, graugrünen und rotbraunen Ton- und Schluffsteinen im Wechsel mit fein- bis grobkörnigen Sandsteinen.

Die Festgesteine werden von fluviatilen quartären Lockergesteinen größerer Mächtigkeit und inhomogener Zusammensetzung überlagert. Einlagerungen organogener Substanzen (Faulschlamm, Mudde usw.) sind lokal möglich.

Die Gefahr des unvorhergesehenen Auftretens neuer Erdfälle oder -senken ist für die gesamte Region um Bad Frankenhausen infolge der regionalen Geologie mit auslaugungsfähigen Gesteinsschichten des Zechsteins im Untergrund nicht auszuschließen. Gründe dafür sind die anhaltende Subrosionstätigkeit und das nachsinkende Deckgebirge.

Im Subrosionskataster des TLUBN sind bisher keine Subrosionsformen auf oder in der näheren Umgebung des Plangebietes erfasst worden. In den quartären Schichten können jedoch alte natürlich oder künstlich verfüllte Erdfälle oder -senken verborgen sein.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass bedingt durch die vorangegangene Nutzung der Fläche (z. B. Jugendschwimmbad) die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Art und Umfang der Baugrunduntersuchungen sollten dementsprechend ausgelegt sein, um den Nachweis der Eignung als Baugrund zu erbringen.

Im Auenbereich der Kleinen Wipper und in unmittelbarer Nähe zum Flutgraben gelegen, ist der Standort auch durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Kyffhäuser. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planung nicht berührt.

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

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.

### Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			- Abdeckung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Stadt Bad Frankenhausen und der Ortsteile - Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen des Bebauungsplans
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			Ziel der Planung ist die kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits teilerschlossener Flächen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende

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	Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Zur Betroffenheit von Zau-neidechsen im Plangebiet A erfolgt die Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen gem. Anlage 1
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes			<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechtes			<i>nicht betroffen</i>
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			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x	Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissions-schutzgesetzes, 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,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen			<i>nicht betroffen</i>
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 Personennahver-			<i>nicht betroffen</i>



	kehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			X	<i>Im Ergebnis erfolgt eine zulässige Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von ca. 1 ha.</i>

## 11.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

Zur Einschätzung des Artenbestandes sowie zur Vermeidung mögl. Tatbestände des § 44 (1) BNatSchG wurde für das Plangebiet ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Planungsbüro Dr. Weise erarbeitet. Dieses Gutachten wird der Begründung in der Anlage 1 beigefügt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Ein Artenschutzrechtlicher Konflikt für Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da keine Gebäude oder Spalten und Höhlen in den vorhandenen Bäumen existieren, die dauerhafte Lebensstätten oder Brutstätten darstellen könnten. Als Lebensraum und Nahrungshabitat ist die Fläche nicht essenziell, da im Umfeld weitere Flächen zur Verfügung stehen.*

*Ein Vorkommen der Wildkatze ist auf Grund der Nähe zu Siedlungsflächen und der Habitatgegebenheiten nicht zu erwarten. Auch ein Vorkommen des Hirschkäfers ist auf Grund fehlender Totholzbestände nicht anzunehmen.*

Die auf der Prüffläche vorhandenen Vogelarten sind, bis auf den Rotmilan, in Thüringen häufige und ubiquitär vorkommende Arten. Der Rotmilan wurde lediglich im Überflug beobachtet. Ein Tötungsverbot [§ 44 Abs. 1 (1) BNatSchG] der Vogelarten kann ausgeschlossen werden, wenn die Rodung der Sträucher und Bäume, außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird. Eine Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine dauerhaften Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf der Prüffläche vorhanden sind.

**Durch den Nachweis von Zauneidechsen auf der Fläche sind Maßnahmen erforderlich um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (A1CEF Habitatoptimierung und –erweiterung). Es erfolgt eine Bereitstellung von funktionalen Ausweichlebensräumen angrenzend an das Baugrundstück (Flurstücke 856/3 und 856/4 der Flur 11; ca. 2.013 m²). Die Grundstücke sind in kommunalem Besitz und nicht verpachtet (Maßnahmenblatt im Anhang). Die Herangehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch Frau Engelhardt bestätigt (Email vom 30.09.20 / 02.11.20).**

Ein Konflikt mit den Grünfröschen aus dem Stillgewässer nordöstlich der Prüffläche ist unwahrscheinlich. Auf dem Gelände befinden sich keinerlei Gewässerstrukturen. Grünfrösche sind als Wasserfrösche eng an diesen Lebensraum gebunden und sehr standorttreu. Teichfrösche unternehmen nach der Laichzeit zwar Überlandwanderungen, aber der größte Teil begibt sich kaum weiter als 10 m vom Ufer weg aufs Land (GÜNTHER 1996). Sie sind daher eher in den benachbarten Gärten zu erwarten als auf der Prüffläche, gänzlich ausschließen kann man ein Vorkommen allerdings nicht.

Streng geschützte Pflanzenarten konnten auf der Prüffläche nicht gefunden werden. Daher kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 (4) BNatSchG ausgeschlossen werden.“

(Auszug Artenschutzrechtliches Gutachten Bauvorhaben „Weidengasse“ siehe Anlage 01 der Begründung)

Einschränkungen zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung sowie der Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet wurde in den Teil 4- Hinweise auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

Generell gilt:

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

### 11.3. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

#### 11.3.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Bad Frankenhausen dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Plangebiet A:

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup> liegt im Südwesten des Stadtgebietes Bad Frankenhausen. Es handelt sich um weitestgehend ebenes Gelände in einer Höhenlage von 130 müNHN.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Flugraben und anschließender Wohnbebauung der Ortslage sowie dem Gebäude der Feuerwehr im Bereich „Bachmühlenweg“, im Osten durch die Wohnbebauung im Bereich „Weidengasse“, im Süden und Südwesten durch die Kleingartenanlage „Morgenrot“ sowie im Westen durch einen Campingplatz begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weidengasse“ umfasst die Flurstücke 855/4 - 855/19, 856/3 und 856/4, Teilbereiche der Flurstücke 844/26, 1115/879, 844/26, 849/42 und 880 der Flur 11 (Foto aus 20sowie die Flurstücke-Nr. 910 - 916 der Flur 6 Gemarkung Bad Frankenhausen.

An diesem Standort befand sich das ehemalige Jugendschwimmbad, welches in den 1980er Jahren zurückgebaut wurde. Derzeit stellt das Plangebiet ungenutztes Grünland dar. Auf den Flächen hat Verbuschung aus natürlicher Sukzession eingesetzt. Der vorhandene Baumbestand an Weiden und Pappeln in Teilbereichen des Plangebietes weist Schäden und Beeinträchtigungen auf.

Die Flächen der Flurstücke 856/3 und 856/4 werden derzeit nicht genutzt und unterliegen der Sukzession. Hier soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes, ein neuer Lebensraum für Zauneidechsen geschaffen werden. (Schaffung eines Ausweichlebensraumes als CEF-Maßnahme).

Im Planverfahren wurde der Geltungsbereich zusätzlich, unter Einbeziehung des nördlich des Plangebietes vorhandenen Brückenbauwerkes über den Flutgraben sowie direkt angrenzender Bereiche, erweitert. Ziel ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche um damit zu dokumentieren, dass die Erschließung des Baugebietes über diese kommunale Straße erfolgen wird.

#### Geltungsbereich B:

Der durch die geplante Wohnbebauung im Bereich Weidengasse entstehende Eingriffstatbestand soll durch die Festsetzung von entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen auf den Flächen des Flurstückes 1028/1 der Flur 13 Gemarkung Bad Frankenhausen ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich B befindet sich an der östlichen Grenze der Bebauung des Kernstadtgebietes, angrenzend an die Wohnbebauung im Bereich „Am Teichufer“ und besitzt eine Größe von 14.808 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Weidengasse“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Bad Frankenhausen). Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplan-auszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

#### **11.3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde als Reines Wohngebiet (WR1 und WR2) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Der Standort soll ausschließlich für eine Bebauung mit Wohngebäuden und die erforderlichen Nebenanlagen entwickelt werden. Eine konfliktfreie Einbindung des Plangebietes in die umgebende Wohnnutzung des Stadtgebietes ist dabei gegeben.

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

Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzenden Bebauung zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die Gebäude und baulichen Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR1 und WR2 durch die entsprechende Festsetzung einer maximalen Traufhöhe.

Diese wurde im nordwestlichen Baufeld (WR1) mit 9,00m, im übrigen Plangebiet (WR2) mit 7,50m festgesetzt. Ziel ist eine gestaffelte Höhenentwicklung mit einer verringerten Gebäudehöhe in Richtung Landschaftsraum bzw. Kleingartenanlage hin.

Damit ist die Möglichkeit gegeben, im Plangebiet, in Anlehnung an die umgebende Bebauung 3-geschossige Baukörper im WR 1 bzw. 2-geschossige Baukörper im WR 2 zu errichten. Ziel der Stadt Bad Frankenhausen ist es, im Sinne eines nachhaltigen und flächenschonenden Städtebaus, den Flächenverbrauch für die benötigte Wohnnutzung durch eine mehrgeschossige Bebauung zu senken. Dabei bleibt der städtebauliche Grundsatz des Einfügens in die umgebenden Baustrukturen gewahrt.

Auf Grund des topografisch leicht bewegten Geländes wurde der Höhenbezug zur Ermittlung der Traufhöhe auf die Endhöhe der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße (am Mittelpunkt der anliegenden Grundstücksseite) festgesetzt. Ziel ist eine harmonische Siedlungsbebauung im gesamten Bereich des Plangebietes.

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



Bebauung des Stadtgebietes im Bereich Bachmühlenweg und Weidengasse, angrenzend an das Plangebiet

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

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

Die Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgte vor dem Hintergrund, eine aufgelockerte bauliche Struktur am Stadtrand festzusetzen.

Vor dem Hintergrund, die Flächen des Plangebietes optimal für eine Überbauung auszunutzen und damit einem weiteren Flächenverbrauch für Wohnbauflächen vorzubeugen, wurde die zulässige Bauweise nicht

nur auf Einzel- oder Doppelhäuser beschränkt. Somit verbleibt auch die Möglichkeit kleine Hausgruppen im Plangebiet unterzubringen.

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

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße Bachmühlenweg sowie die Brücke über den Flutgraben an das klassifizierte Straßennetz verkehrstechnisch angeschlossen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden über eine kommunale, verkehrsberuhigte Wohnstraße erschlossen. Der Ausbau dieser Straße ist bis zur Anbindung an den Bachmühlenweg im Bereich der Brücke über den Flutgraben vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes erfolgt der Ausbau, im letzten Straßenteil in reduzierter Breite von 3,50 m bis an den kommunalen Weg 877/1 der Flur 11 heran. Dieser dient der Zuwegung zur Kleingartenanlage.

Im Norden des Plangebietes wird zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg entlang des Flutgrabens festgesetzt.

Dieser Weg ist bereits in der Örtlichkeit vorhanden. Ein künftiger Ausbau ist ausschließlich in wassergebundener Deckung vorgesehen.

#### 11.3.5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zur Abgrenzung des Plangebietes zum westlich gelegenen Campingplatz wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft der Schutzstreifen der im Plangebiet befindlichen Abwasserdruckleitung, daher ist in diesem Bereich das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Der hier vorhandene Bestand der Pappelreihe ist zu sichern. Notwendige Baumschnittmaßnahmen oder ggf. notwendige Fällmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind zulässig. Ersatzpflanzungen in diesem Bereich können nur mit Zustimmung des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbands erfolgen.

#### 11.3.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

In den §§ 4 (1) bis (3) der Textlichen Festsetzungen erfolgen grünordnerische Festsetzungen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes sowie der Anrechnung als Ausgleichsmaßnahmen für den bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriff. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet bleiben dabei der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Auswahl der anzupflanzenden Laubgehölze kann aus unten stehender Pflanzliste erfolgen.

##### Pflanzliste für Bäume

Bäume I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe

Spitz-Ahorn - (Acer platanoides)  
 Berg-Ahorn - (Acer pseudoplatanus)  
 Trauben-Eiche - (Quercus petraea)  
 Stiel-Eiche - (Quercus robur)  
 Winter-Linde - (Tilia cordata)  
 Sommer-Linde - (Tilia platyphyllos)

Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe

Feld-Ahorn - (Acer campestre)  
 Sand-Birke - (Betula pendula)  
 Holzapfel - (Malus sylvestris)  
 Traubenkirsche - (Prunus padus)  
 Wild-Birne - (Pyrus pyraister)  
 Sal-Weide - (Salix caprea)  
 Echte Mehlbeere - (Sorbus aria)  
 Elsbeere - (Sorbus torminalis)  
 Felsenbirne - (Amelanchier lamarckii)

Die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser wird auf Grund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet unter § 4 (2) geregelt.

§ 5 (2) *Das Niederschlagswasser der befestigten Fläche der einzelnen Grundstücke ist zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten. Sollte eine Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, sind Rückhalteanlagen auf den einzelnen Grundstücken (Zisternen oder Rückhalte mulden) mit einem Mindestinhalt von 5 m<sup>3</sup> je Grundstück zu errichten.*

Geplant ist es, die Überläufe dieser Regenrückhalteanlagen mit einer Regenwasserleitung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sammeln und in den Flutgraben einzuleiten. Diese Einleitung bedarf einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

Aufgrund des Nachweises von Zauneidechsen auf der Fläche des Plangebietes sind Maßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (CEF- Maßnahmen zur Habitatoptimierung und –erweiterung). Zur Bereitstellung und Umsetzung von funktionalen Ausweichlebensräumen wurden die Flurstücke 856/3 und 856/4 der Flur 11 in einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> in Geltungsbereich einbezogen. Die Grundstücke sind in kommunalem Besitz und nicht verpachtet. Die auf diesen Flächen umzusetzenden CEF-Maßnahmen wurden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Maßnahmenblatt A1<sub>CEF</sub> des artenschutzrechtlichen Gutachtens in der Anlage 1 der Begründung.

Zur Kompensation des durch die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich A entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffs werden im Verlaufe des Planverfahrens konkrete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sollen im Geltungsbereich B umgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des Flurstücks- Nr. 1028/1 der Flur 13 Gemarkung Bad Frankenhausen. Er befindet sich an der östlichen Grenze der Bebauung des Kernstadtgebietes, angrenzend an die Wohnbebauung im Bereich „Am Teichufer“. Geplant sind die Anpflanzung von mind. 24 Laubbäumen sowie die Entwicklung einer geschlossenen Laubhecke. Diese Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung der aktuellen Ackerfläche sowie der Eingrünung des Wohnstandortes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin.

#### **11.3.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO**

Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung des Wohngebietes und der harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzende Bebauung der Ortslage sind die Dächer der Wohngebäude im Plangebiet als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung > 25° auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Des Weiteren sind, außer bei Flachdächern, Ziegel und Betondachsteine als Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.

Ziel der Festsetzung zu den Dachformen ist es, dass die Dächer (Sattel-, Walm- oder Pultdächer) der Gebäude im Plangebiet künftig eine Mindestneigung von 25° aufweisen. Geringere Dachneigungen sind bei diesen Dachformen nicht zulässig, da sich diese nicht in das umgebende Stadtbild einfügen.

Traditionell verfügen die Gebäude in der Stadt über Dächer mit steileren Neigungen > 25°, das soll im Baugebiet aufgegriffen werden.

Flachdächer stellen dabei eine völlig andere, moderne Dachform dar. Aufgrund der Lage des Baugebietes am Stadtrand und nicht innerhalb der historischen Bebauung des Stadtkerns soll zugelassen werden, dass Flachdächer, verbunden mit einer modernen Bauform der Gebäude, quasi als städtebaulicher Kontrast, umgesetzt werden können.

Das Errichten von Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen der Solarthermie auf Dachflächen ist zulässig, um dem Grundsatz einer umweltverträglichen Energieversorgung, der Luftreinhaltung sowie dem Klimaschutz zu entsprechen.

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

Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidengasse“ der Stadt Bad Frankenhausen nicht getroffen.

#### **12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidengasse“ besteht nach Kenntnisstand der Stadt Bad Frankenhausen keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark Kyffhäuser. Die nachrichtliche Übernahme erfolgte auf der Planzeichnung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gemäß ThürNatG und ThürWG. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

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

Es erfolgte die nachrichtliche Übernahme des aktuellen Leitungsbestandes innerhalb des Plangebietes. Dabei handelt es sich um eine Abwasserdruckleitung des KAT sowie einer Niederspannungs-Freileitung der MITNETZ STROM GmbH. Ggf. erforderliche Umverlegungen des übernommenen Leitungsbestandes werden von der nachrichtlichen Übernahme nicht berührt und sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern möglich.

### 14. Erschließung

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße Bachmühlenweg an das klassifizierte Straßennetz verkehrstechnisch angeschlossen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden über eine neu auszubauende kommunale, verkehrsberuhigte Wohnstraße erschlossen. Diese Straße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Befahrbarkeit in beide Fahrrichtungen geplant (Verkehrsfläche B= 7,00m).

Der Ausbau dieser Straße ist bis zur Anbindung an den Bachmühlenweg im Bereich der Brücke über den Flutgraben vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes erfolgt der Ausbau, im südlichen Straßenteil in reduzierter Breite von 3,50m, bis an den kommunalen Weg 877/1 der Flur 11 heran. Dieser dient der Zuwegung zur Kleingartenanlage.

Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt der Ausbau einer Wendeanlage. Die Wendeanlage wurde in einer Größenordnung festgesetzt, welche ein Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge zulässt, da zum Wenden lediglich ein Zurücksetzen in der Wendeanlage und damit kein Rückwärtsfahren erforderlich sein wird.

Im Norden des Plangebietes wird zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes ein Fußweg ausgebaut. Dieser ist derzeit schon entlang des Flutgrabens vorhanden und soll gesichert werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Grundstücken des Plangebietes erfolgen.

#### Abwasserentsorgung

Versorgungsträger der Abwasserentsorgung für Bad Frankenhausen ist der Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverband.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist in Anbindung an den zentralen Abwasserkanal des Verbandes im Bereich der Weidengasse geplant.

Der Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverband teilte dazu vorab in einer Stellungnahme mit, dass die Voraussetzung für die trink- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Erschließungsträgers über das Grundstück Weidengasse 17 (Flur 11, Flurstück 849/50, Gemarkung Bad Frankenhausen) ist, um an die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes zu gelangen. Die entsprechenden Gespräche mit dem Grundstückseigentümer sind inzwischen erfolgt. Derzeit befindet sich die Eintragung der Grunddienstbarkeit in notarieller Bearbeitung.

Zusätzlich dazu wird seitens des Verbandes geprüft, ob die Möglichkeit eines Anschlusses für Abwasser in nördliche des Bebauungsplangebietes im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr (Flurstück 849/42) möglich ist. Dazu wäre ein Düker im Bereich des Flutgrabens zu errichten.

Ist das großflächige Versickern des Regenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich, erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers über die Errichtung von Regenrückhalteanlagen auf den einzelnen Grundstücken. Die Überläufe dieser Regenrückhalteanlagen sollen in einer Regenwasserleitung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gesammelt und in den Flutgraben eingeleitet werden. Diese Einleitung bedarf einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

#### Trink- und Löschwasserversorgung

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

#### Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt in Verantwortung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom GmbH.

Im Westen des Plangebietes verläuft eine Niederspannungs-Freileitung. Diese ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Eine Umverlegung (ggf. Erdverlegung) kann nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgen.

#### Gasversorgung

Eine gastechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Dazu ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH erforderlich.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Diese ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch die MITNETZ GAS erforderlich.

#### Abfallbeseitigung

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreis Kyffhäuserkreis integriert und an das Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH angeschlossen. Aufgrund der gewählten Straßenführung ist ein Befahren des Plangebietes durch Müllfahrzeuge gewährleistet.

### 15. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

#### Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

##### Geltungsbereich A

Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO davon GRZ relevant $12.996\text{m}^2 \times 0,4 + 12.996\text{m}^2 \times 0,2 = 7.798\text{m}^2$	12.996 m <sup>2</sup>	68,8 %
Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg: <u>419 m<sup>2</sup></u>	3.127m <sup>2</sup>	16,5 %
Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	733 m <sup>2</sup>	3,9 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	2.034 m <sup>2</sup>	10,8 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>18.890 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

##### Geltungsbereich B

Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	14.080 m <sup>2</sup>	100 %



**16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

Seitens der Stadt Bad Frankenhausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidengasse“ keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

**17. Planverfasser**

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

Bad Frankenhausen / Nordhausen, April 2021

**Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB**

***Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Planverfahren und wird der Begründung zum Planstand Entwurf beigelegt.***

***Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Öffentlichkeit gebeten, der Stadt Bad Frankenhausen alle umweltrelevanten Informationen, die für das Planverfahren erheblich sind, zur Verfügung zu stellen.***