



# Landgemeinde Stadt Bleicherode

## Begründung des Bebauungsplan Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf)

Verfahrensstand:

### Satzung

**Präambel**

zur Aufstellung des  
**Bebauungsplanes Nr. 29**  
**"Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf)**  
**der Landgemeinde Stadt Bleicherode**  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Verfahrensstand:  
Satzung

**Auftraggeber:** Landgemeinde Stadt Bleicherode  
Hauptstraße 37  
99752 Bleicherode

**Ansprechpartner:** Herr Thomas Gülland  
Bauamt Stadt Bleicherode  
Außenstelle Wolframshausen  
Tel.: 036334 58024  
Email: bauamt@bleicherode.de

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

**Ansprechpartnerin:** Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Bleicherode, 27.08.2025**

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB  
**zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29**  
**"Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf)**  
**der Landgemeinde Stadt Bleicherode**  
**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Verfahrensstand: **Satzung**

---

**Inhaltsverzeichnis**

---

1.	Allgemeine Angaben zur Landgemeinde Stadt Bleicherode .....	3
2.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB .....	3
3.	Begriffsdefinitionen .....	5
4.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes .....	5
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	6
6.	Planunterlagen .....	7
7.	Planverfahren .....	7
8.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen .....	8
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	8
8.2.	Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete .....	8
8.3.	Belange des Bergbaus .....	9
8.4.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	9
8.5.	Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode .....	10
8.6.	Verhältnis zu anderen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode .....	11
8.7.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	11
9.	Wechsel des Planverfahrens .....	11
10.	Ausgleichsverpflichtung .....	12
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB .....	12
12.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	14
13.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	14
14.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen .....	14
14.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	14
14.2.	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 9 (2b) BauGB .....	14
15.	Erschließung .....	16
16.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	16
17.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung .....	16
18.	Planverfasser .....	16

---

**Anlagen**

---

Anlage 1:        **Auszug aus den Baugenehmigungsunterlagen zum Vorhaben Umnutzung/Umbau einer ehemaligen Gaststätte mit Saal zu Imbiss, Eisverkauf, Sportsbar und Spielhalle sowie Errichtung von Werbeanlagen (4 Werbetafeln + Pylon mit 3 Tafeln), Baugenehmigung vom 19.10.2022**

## 1. Allgemeine Angaben zur Landgemeinde Stadt Bleicherode

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im westlichen Teil des Landkreises Nordhausen (Nordthüringen) an den Bleicheröder Bergen, nördlich der Hainleite.

Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; südlich der Kernstadt von Bleicherode verläuft die überregionale Verkehrsstrasse der A 38 und die Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel.

### **Entstehungsgeschichte / Bildung der Landgemeinde Stadt Bleicherode**

Durch die Kommunalreform am 01.01.2019 gründete sich die Landgemeinde Stadt Bleicherode mit ihren Ortschaften Stadt Bleicherode, Elende, Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Mörbach, Nohra mit dem OT Kinderode, Obergebra, Wernrode, Wipperdorf, Wollersleben und Wolframshausen (Thür GVBl. Nr. 14 / 2018 S. 795 vom 28.12.2018).

Darüber hinaus ist die Landgemeinde Stadt Bleicherode zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra, Großlohra und Kleinfurra.

### **Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:**

- im Norden: die Gemeinden Hohenstein, Werther, Lipprechterode und Kehmstedt
- im Osten: die Gemeinde Kleinfurra,
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf und die Stadt Sonderhausen,
- im Westen: die Gemeinde Sollstedt und die Gemeinden Am Ohmberg und Buhla (Landkreis Eichsfeld).

### **Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung**

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im oberzentralen Funktionsraum der Kreisstadt Nordhausen. Ihr selbst ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger der Ebene der Regionalplanung, sondern auf Landesebene und damit im Landesentwicklungsprogramm erfolgt. Die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Thüringer Landesregierung am 09.07.2024 ist mit der Veröffentlichung im GVBl. Thüringen Nr. 12 2024, S. 526, in Kraft getreten. Hier wird für die Stadt Bleicherode die Funktion eines Grundzentrums bestätigt.

### **Flächengröße und Einwohner**

In der Landgemeinde Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2023 insgesamt 13.522 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 108,17 km<sup>2</sup>.

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

Anlass der Planung ist der Antrag des [REDACTED] (im folgenden Vorhabenträger genannt), auf seinem Grundstück Wipperdorfer Bahnhofstraße 1, eine Spielhalle mit insgesamt 144 m<sup>2</sup> Spielfläche (12 Spielautomaten) zu betreiben. Dazu wurde im Jahr 2021 eine Bauvoranfrage beim Landratsamt Nordhausen eingereicht. Das Grundstück bzw. die Bebauung befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wipperdorf gem. § 34 BauGB.

Im Ergebnis der Prüfung wurde seitens des Bauordnungsamtes festgestellt, dass sich eine Spielhalle mit dieser Größenordnung der Spielfläche nicht in die umgebende städtebauliche Struktur einfügt. Diese wird im Bereich der Wipperdorfer Bahnhofstraße, aufgrund der verschiedenen gewachsenen Nutzungen (Wohnnutzung, Firma für Autoteileverwertung/Verkauf, Autowerkstatt) sowie der Lage an der Bundesstraße L3080 und der Bahnstrecke Nordhausen – Leinefelde als Gemengelage, im Sinne eines Mischgebietes, eingeschätzt.

Eine Spielhalle mit 12 Spielautomaten und einer Spielfläche von 144 m<sup>2</sup> Spielfläche wird seitens des zuständigen Bauordnungsamtes allerdings als kerngebietsrelevant eingestuft.

In Mischgebieten sind lediglich Vergnügungsstätten, die nicht kerngebietsrelevant sind (§ 4a (3) Nr. 2 BauNVO), allgemein zulässig. Die Beurteilung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gem. § 6 (3) BauNVO für den vorliegenden Fall erfolgte seitens der Genehmigungsbehörde nicht.

Aus diesem Grund erfolgte seitens des Vorhabenträgers die Beantragung einer Baugenehmigung für das Gebäude Wipperdorfer Bahnhofstraße 1. Beantragt wurde eine Umnutzung, verbunden mit dem Umbau der ehemaligen Gaststätte mit Saal für zu Imbiss, Eisverkauf, Sportsbar und Spielhalle sowie die Errichtung von Werbeanlagen (4 Werbetafeln + Pylon mit 3 Tafeln). Die Bauantragsunterlagen sind durch das Planungsbüro bv partnerschaft Architektur- und Ingenieurbüro aus Sondershausen erarbeitet und betreut worden. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde mit Bescheid vom 19.10.2021 erteilt. Die Unterlagen der Baugenehmigung werden der Begründung zum Bebauungsplan auszugsweise in der Anlage 01 beigefügt. Im Rahmen der Baugenehmigung erfolgte die Genehmigung zum Aufstellen von 8 Spielautomaten und einer Spielfläche von max. 100 m<sup>2</sup>.

Inzwischen sind die Umbauarbeiten am Gebäude in Teilen abgeschlossen. Die Spielhalle ist, wie genehmigt, in Betrieb. Außerdem betreibt der Vorhabenträger einen Eisverkauf sowie ein Sportsbar in dem Gebäude. Der erforderliche Pkw- Parkplatz wurde ausgebaut und steht für die Kunden zur Verfügung.



vorhandener baulicher Bestand der ehemaligen Gaststätte mit Saal, aktuell als Spielhalle, Sportsbar und Eisverkauf genutzt mit ausgebauten Kundenparkplatz gem. Baugenehmigung vom 19.10.2021

Der Vorhabenträger plant im nächsten Schritt, die Sportsbar durch den Einbau von Dart- und Billardanlagen zu erweitern und damit als Freizeitangebot für die Jugendlichen in Wipperdorf zu verbessern. Schon jetzt wird die Sportsbar als Treffpunkt sehr gut angenommen. Weiterhin ist der Einbau eines Imbisses geplant.

Im Bereich der Spielhalle, als räumlich separater Gebäudeteil, ist nach wie vor die Erweiterung der Spielfläche auf insgesamt 144 m<sup>2</sup> für 12 Spielautomaten vorgesehen.

Da dies planungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist, wurde seitens des Vorhabenträgers ein Antrag an die Landgemeinde Stadt Bleicherode gestellt, durch eine Bauleitplanung die Voraussetzungen für dieses Vorhaben herzustellen.

Die Landgemeinde hat den Antrag, insbesondere mit dem Ortschaftsrat Wipperdorf, geprüft. Das Vorhaben wird in seiner Gesamtheit befürwortet. Vor allem die Sportsbar mit den Angeboten für Jugendliche stellt eine Verbesserung des Freizeitangebotes für Wipperdorf sowie für die umliegenden ländlichen Orte dar.

In seiner Sitzung am 26.09.2024 hat der Landgemeinderat deshalb einstimmig beschlossen, das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) einzuleiten. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Spielfläche der vorhandenen Spielhalle auf eine Größe von insgesamt 144 m<sup>2</sup>.

Im Verlauf des Planverfahrens wurde seitens der Stadt Bleicherode das Planinstrument gewechselt. Der Bebauungsplan soll nunmehr als klassischer Bebauungsplan fortgeführt und abgeschlossen werden (siehe dazu Ausführungen in Pkt. 7).

Das Vorhaben dient der effektiven Ausnutzung der Flächen innerhalb der Ortslage im Sinne einer baulich verdichteten Nutzung. Der Gebäudebestand der Spielhalle sowie der angrenzenden ehemaligen Gaststätte ist bereits vorhanden und soll durch die Umnutzung als Imbiss, Eisverkauf und Sportsbar sowie die geplante Erhöhung der Spielfläche in der Spielhalle nicht erweitert werden.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode erfüllt durch diese Vorgehensweise das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB.

### 3. Begriffsdefinitionen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

### 4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) der Landgemeinde Stadt Bleicherode befindet sich im Ortsteil Wipperdorf der Stadt Bleicherode, östlich angrenzend an die Halle-Kasseler-Straße (L3080). Nördlich des Standortes verläuft die Bahnstrecke Nordhausen - Leinefelde.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 88/2 der Flur 3, Gemarkung Pustleben, in einer Größe von ca. 1.300m<sup>2</sup>.

Auf dem Baugrundstück befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Gaststätte mit Saal und einem Anbau. Diese Gebäude werden aktuell als Eisverkauf, Sportsbar sowie als Spielhalle mit 96 m<sup>2</sup> Spielfläche (8 Geldspielautomaten) genutzt. Entsprechende Umbau- und Umnutzungsgenehmigungen liegen vor. Ein Auszug aus den Baugenehmigungsunterlagen ist der Begründung in der Anlage 01 beigefügt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“. Eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes ist nicht vorgesehen.

Südlich angrenzend an das Gebäude der Spielhalle wurde ein Kundenparkplatz errichtet. Die genehmigte Zufahrt auf die Halle-Kasseler Straße (L3080) ist ausgebaut und vorhanden.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

**5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur**

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes basiert auf den folgenden Grundlagen:

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

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

– **Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene**

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

– **Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene**

- wirksamer Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode für Wipperdorf aus dem Jahr 1996

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der am **09.07.2025** gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

## 6. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) der Landgemeinde Stadt Bleicherode bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil der Satzung)

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) der Landgemeinde Stadt Bleicherode mit 1 Anlage.

## 7. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren begonnen. Im Verlauf des Planverfahrens erfolgt der Wechsel in ein vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB. Erläuterungen hierzu sind in Pkt. 9 der Begründung enthalten.

Ziel der Planung ist ausschließlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der zulässigen Spielfläche in der bereits vorhandenen und genehmigten Spielhalle auf eine Größe von 144 m<sup>2</sup> (12 Spielautomaten) zu schaffen. Derzeit wird durch den Vorhabenträger im Plangebiet eine genehmigte Spielhalle mit 8 Spielgeräten und 96m<sup>2</sup> Spielfläche betrieben.

Spielhallen mit mehr als 8 Spielautomaten (> 100 m<sup>2</sup> Spielfläche) sind nach Einschätzung der zuständigen Genehmigungsbehörde nur in Kerngebieten oder Gewerbegebieten zulässig. Da die umgebende bauliche Nutzung als Gemengelage eingeschätzt wird (Mischgebiet) bedarf es einer verbindlichen Planung der Gemeinde, um die Zulässigkeit der Spielhalle in der geplanten Größe herzustellen. Die soll über den in Rede stehenden Bebauungsplan erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ von Wipperdorf gem. § 34 BauGB. Da außer zur Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Plangebiet kein Regelungsbedarf besteht, hat die Landgemeinde entschieden, im Bebauungsplan auf weitere Festsetzungen zu verzichten. Damit wird vorliegend ein sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt. Somit ist nach Rechtskraft der Satzung über Bauvorhaben im Plangebiet nach den Vorgaben der Satzung und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu entscheiden.

In seiner Sitzung am 26.09.2024 hatte der Landgemeinderat beschlossen, das Planverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) einzuleiten. Daraufhin erfolgte, nach der Billigung des Planentwurfes in der Sitzung des Landgemeinderates am 24.04.2025, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 12.05.2025 bis 18.06.2025.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 10.06.2025 wurden seitens der Behörde Bedenken hinsichtlich des verwendeten Planinstrumentes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den vorliegenden Planfall geäußert.

„Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt, muss sein Regelungsumfang mindestens dem eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 2 BauGB entsprechen.“

Die Anwendung eines einfachen Bebauungsplanes, der wie hier nur die Art der baulichen Nutzung regelt, kommt daher für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht infrage (OVG Lüneburg, Beschluss vom 22.12.2014 - 1 MN 118/14).“

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode folgt den geäußerten Einwendungen. Da die Stadt aber im Bebauungsplan selbst keinen Regelungsbedarf über die Zulässigkeit der Spielhalle mit einer Größe von 144m<sup>2</sup> Spielfläche hinaus sieht und im Übrigen in die allgemeinen Zulässigkeiten gem. § 34 BauGB nicht eingreifen möchte, wurde der Bebauungsplan nunmehr als klassischer Bebauungsplan fortgeführt. Es erfolgte die Erarbeitung eines überarbeiteten Planentwurfes zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der betroffenen Behörden gem. § 4a (3) BauGB.

Der überarbeitete Entwurf hat den Wechsel in einen klassischen Bebauungsplan zum Inhalt und trifft ausschließlich eine Festsetzung gem. § 9 (2b) BauGB (einfacher Bebauungsplan). Die Zulässigkeit anderer baulicher Nutzungen gem. § 34 BauGB im Plangebiet bleibt davon unberührt.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden gem. § 4a (3) BauGB zum überarbeiteten Entwurf wurden keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht. Der Landgemeinderat Stadt Bleicherode kann deshalb den abschließenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen.

Da die Landgemeinde Stadt Bleicherode für Wipperfurth über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bauleitplan am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung durch den Landkreis. Er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperfurth Bahnhofstraße 1" (OT Wipperfurth) anschließend durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## **8. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen**

### **8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits ausgeführt – innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wipperfurth gem. § 34 BauGB.

Da das Vorhaben zur Erweiterung der Spielfläche in der Spielhalle aus 144 m<sup>2</sup> nicht der vorhandenen städtebaulichen Struktur entspricht, bedarf es einer verbindlichen Planung der Gemeinde, um die Zulässigkeit der Spielhalle in der geplanten Größe herzustellen. Die soll über den in Rede stehenden Bebauungsplan erfolgen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperfurth Bahnhofstraße 1" (OT Wipperfurth) sind Vorhaben im Plangebiet gem. § 30 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher sowie wasserrechtlicher Schutzgebiete. Denkmale nach Landesrecht sind durch die Planung nicht betroffen.

Davon unbenommen gilt gesetzliche Meldepflicht gemäß § 16 ThürDschG von archäologischen Bodenfunden. Auftretende Fundstellen sind bis zur Begutachtung durch das TLDA abzusichern und im unveränderten Zustand zu erhalten. Die beteiligten Baufirmen sind auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

### 8.3. Belange des Bergbaus

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bergwerkseigentum gem. § 151 Bundesberggesetz „Mühlhausen – Nohra“ zur Gewinnung von Kalisalzen einschließlich auftretender Sole. Inhaber der Bergbauberechtigung ist die Südharz Kali GmbH in Erfurt.

### 8.4. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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.

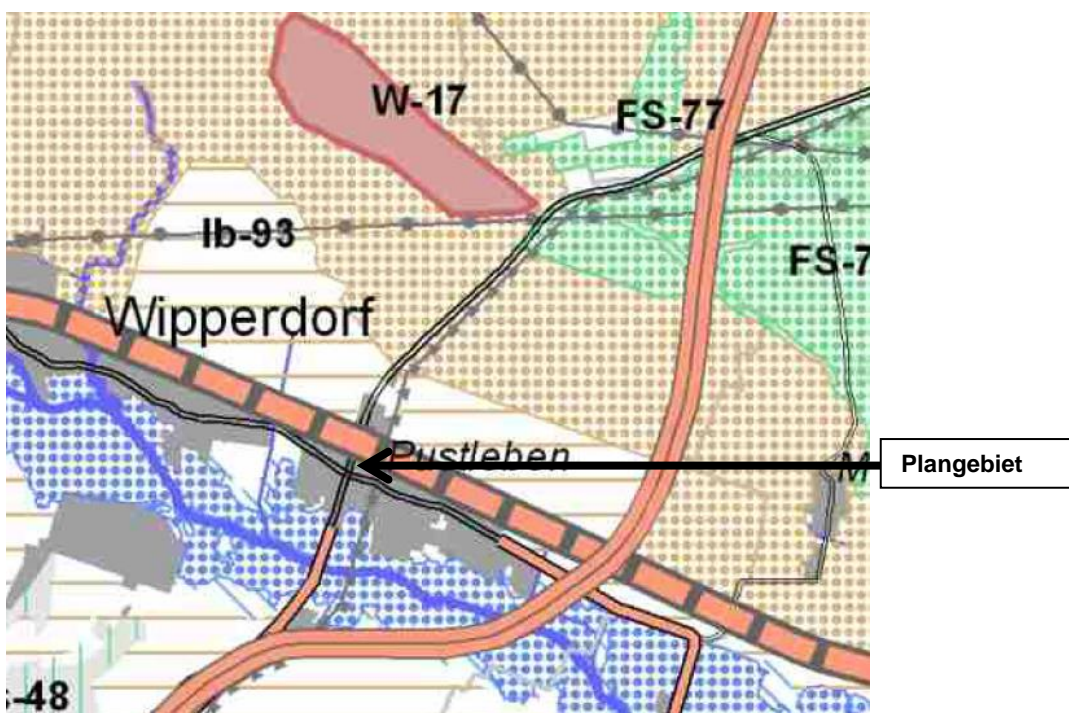
Der Stadt Bleicherode wurde im Regionalplan (RP-NT) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger der Ebene der Regionalplanung, sondern auf Landesebene und damit im Landesentwicklungsprogramm erfolgt. Die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Thüringer Landesregierung am 09.07.2024 ist mit der Veröffentlichung im GVBl. Thüringen Nr. 12 2024, S. 526, in Kraft getreten. Hier wird für die Stadt Bleicherode die Funktion eines Grundzentrums bestätigt.

**Der Inhalt des Bebauungsplanes hat durch die geplante Erweiterung der Spielfläche einer bereits genehmigten Spielhalle keinen Einfluss auf die Versorgungsfunktion der Stadt Bleicherode als Grundzentrum.**

Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche von Wipperdorf. Regionalplanerische Zielaussagen oder Grundsätze werden durch die Planung nicht berührt.

**Die Landgemeinde Stadt Bleicherode geht aus davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht, 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

**8.5. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode**

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode besitzt für den Ortsteil Wipperdorf einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, welcher durch die damals selbstständige Gemeinde Wipperdorf aufgestellt wurde und gem. § 204 (2) BauGB auch nach der Eingemeindung in die Landgemeinde Stadt Bleicherode fort gilt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dar und ist grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen.

Allerdings können die Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes, aufgrund des inzwischen neu entstandenen Gemeindegebietes (nach Bildung der Landgemeinde) sowie der aktuellen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Planung, nicht mehr vollständig als Entwicklungsgrundlage dienen. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode hat deshalb durch Beschluss des Landgemeinderates am 23.06.2022 das Planverfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Landgemeinde eingeleitet. Aktuell wird der Vorentwurf erarbeitet und in den kommunalen Gremien abgestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist im Jahr 2025 vorgesehen.

Im aktuellen Planstand des Vorentwurfes werden die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wipperdorfer Bahnhofstraße 1“ als gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Diese Darstellung kann als Entwicklungsgrundlage für die, im Bebauungsplan festgesetzte Zulässigkeit von kern- und gewerbegebietsrelevanten Spielhallen herangezogen werden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan Wipperdorf wird für die Flächen des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Diese Darstellung stellt keine Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für die festgesetzte Zulässigkeit einer Spielhalle mit 144m<sup>2</sup> Spielfläche im Bebauungsplan Nr. 29 dar.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes durch die erforderliche Darstellung einer gewerblichen Fläche für das Plangebiet kann ausgeschlossen werden, zumal hierfür ohnehin eine geänderte Darstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für das gesamte Landgemeindegebiet vorgesehen ist. Diese Darstellung bezieht dann auch die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen mit ein. Hier befindet sich ebenfalls ein gewerbliches Unternehmen (Autoteileverwertung).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 von 1.300m<sup>2</sup> sowie der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB und der ausschließlichen Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen mit einer Größe von 144m<sup>2</sup> Spielfläche, wäre derzeit eine Änderung der Fläche im Flächennutzungsplan im Originalmaßstab 1:10.000 kaum darstellbar. Da das Vorhaben die geordnete städtebauliche Entwicklung der Landgemeinde im Ortsteil Wipperdorf nicht beeinträchtigen wird und eine Änderung der Darstellung der baulichen Nutzung im aktuellen Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde ohnehin vorgesehen ist, geht die Stadt Bleicherode davon aus, dass von der Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen werden kann.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes Wipperdorf 1996

## 8.6. Verhältnis zu anderen Planungen der Landgemeinde Stadt Bleicherode

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

## 8.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode kann davon ausgehen, dass deren Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) nicht berührt werden.

## 9. Wechsel des Planverfahrens

Das Planverfahren des in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 eingeleitet. Wie in Pkt. 7 der Begründung erläutert erfolgt im Planverfahren der Wechsel in einen klassischen Bebauungsplan.

Dieser trifft ausschließlich eine Festsetzung gem. § 9 (2b) BauGB (einfacher Bebauungsplan), da die Stadt im Bebauungsplan selbst keinen Regelungsbedarf über die Zulässigkeit der Spielhalle mit einer Größe von 144m<sup>2</sup> Spielfläche hinaus sieht und im Übrigen in die allgemeinen Zulässigkeiten gem. § 34 BauGB nicht eingreifen möchte.

Mit dem erfolgten Wechsel des Planinstrumentes ist gleichzeitig ein Wechsel des Planverfahrens von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB in ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13 BauGB verbunden. Zur Begründung wird dazu aus der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 07.07.2025 zitiert:

*„Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB, der hier lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten beinhaltet, tritt lediglich ergänzend zu dem ansonsten sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab im Rahmen des § 34 BauGB hinzu. Insoweit findet ausschließlich der § 13 BauGB Anwendung, wonach Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können.*

*Für die Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – ist hier hingegen kein Raum. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB darf nur bei Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen werden; insoweit ist das Instrument inhaltlich beschränkt. Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB müssen der Entwicklung des Plangebiets dienen, was i. d. R. durch die Schaffung zusätzlicher Baurechte erfolgt (siehe BVerwG, Urteil vom 11.10.2021- 4 CN 6/19).*

*Diese Voraussetzung liegt in einem sektoralen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB – wie hier der Fall – nicht vor, da die Planung ausschließlich die Zulässigkeit von Spielhallen regelt, um damit insbesondere dem Schutz dient, dass in den nicht erfassten Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles derartige Anlagen unzulässig sind. Durch den Bebauungsplan werden insbesondere auch keine neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.*

*Da die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht im Nachhinein als Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren umgedeutet werden kann (siehe dazu BVerwG Beschluss vom 21.12.2026 – 4 BN 14/16) bedarf es zwingend einer entsprechenden Überarbeitung der Planungsunterlagen mit eindeutigem Bezug auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.*

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wipperdorfer Bahnhofstraße 1“ (OT Wipperdorf) wurde im Ergebnis im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt; somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB, ohne Angaben nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie ohne der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB.

**Die Unterlagen des überarbeiteten Planentwurfes mit den entsprechenden Aussagen zum Wechsel in ein vereinfachtes Verfahren wurden erneut gem. § 4a (3) BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit veröffentlicht. Weder seitens der Öffentlichkeit, noch seitens der erneut beteiligten Behörden wurden Einwendungen gegen diese Vorgehensweise geltend gemacht.**

**10. Ausgleichsverpflichtung**

Bebauungspläne im vereinfachten Planverfahren sind, abweichend zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, nicht von der Ausgleichsverpflichtung i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB befreit.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 29 „Wipperdorfer Bahnhofstraße 1“ trifft ausschließlich eine Festsetzung gem. § 9 (2b) BauGB (einfacher Bebauungsplan), da die Stadt im Bebauungsplan selbst keinen Regelungsbedarf über die Zulässigkeit der Spielhalle mit einer Größe von 144m² Spielfläche hinaus sieht und im Übrigen in die allgemeinen Zulässigkeiten gem. § 34 BauGB nicht eingreifen möchte.

Da sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB befindet und durch den Bebauungsplan keine neuen Sachverhalte hinsichtlich einer hinzutretenden Bebauung und möglicher zusätzlicher Eingriffe ausgelöst werden, kann und wird im vorliegenden Planfall von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen, da durch den Planinhalt keine Ausgleichsverpflichtung entsteht.

**11. 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.

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

**Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) der Landgemeinde Stadt Bleicherode**

*Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist*

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung	
	Belang	positiv	neutral		negativ
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
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,				<i>nicht betroffen</i>
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,	X			<i>Verbesserung der Freizeitangebote</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				<i>nicht betroffen</i>

	und Seelsorge,			
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt			<i>nicht betroffen</i>
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 Immissionschutzrechtes			<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			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X		<i>Unterstützung des gastronomischen Betriebes und der bereits vorhandenen Spielhalle des Vorhabenträgers</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	X		<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der am Standort bereits vorhandenen Spielhalle</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 Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,			<i>nicht betroffen</i>
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,			<i>nicht betroffen</i>
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.			<i>nicht betroffen</i>

## 12. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Ziel der Planung ist ausschließlich die Zulassung von baulichen Nutzungen in bereits bestehenden Gebäuden. Artenschutzrechtliche Belange sind davon nicht betroffen.

## 13. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene Siedlungsstruktur nach zu verdichten und zu ergänzen. Für bereits vollständig erschlossene und bebaute Flächen soll die Zulässigkeit zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten geregelt werden.

Diese Vorgehensweise verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird.

## 14. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Ortsteil Wipperdorf dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) der Landgemeinde Stadt Bleicherode befindet sich im Ortsteil Wipperdorf der Stadt Bleicherode, östlich angrenzend an die Halle-Kasseler-Straße (L3080). Nördlich des Standortes verläuft die Bahnstrecke Nordhausen - Leinefelde. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 88/2 der Flur 3, Gemarkung Pustleben, in einer Größe von ca. 1.300m<sup>2</sup>.

Auf dem Baugrundstück befindet sich das Gebäude einer ehemaligen Gaststätte mit Saal und einem Anbau. Diese Gebäude werden aktuell als Eisverkauf, Sportsbar sowie als Spielhalle mit 96 m<sup>2</sup> Spielfläche (8 Geldspielautomaten) genutzt. Entsprechende Umbau- und Umnutzungsgenehmigungen liegen vor. Ein Auszug aus den Baugenehmigungsunterlagen ist der Begründung in der Anlage 01 beigefügt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“. Eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes ist nicht vorgesehen.

Südlich angrenzend an das Gebäude der Spielhalle wurde ein Kundenparkplatz errichtet. Die genehmigte Zufahrt auf die Halle-Kasseler Straße (L3080) ist ausgebaut und vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 14.2. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 9 (2b) BauGB

Ziel der Planung ist ausschließlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der zulässigen Spielfläche in der bereits vorhandenen und genehmigten Spielhalle auf eine Größe von insgesamt 144m<sup>2</sup> (12 Spielautomaten) zu schaffen. Derzeit wird durch den Vorhabenträger im Plangebiet eine genehmigte Spielhalle mit 8 Spielgeräten und 96m<sup>2</sup> Spielfläche betrieben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ von Wipperdorf gem. § 34 BauGB. Da außer zur Zulässigkeit der Erweiterung der Spielfläche in der bestehenden Spielhalle im Plangebiet kein Regelungsbedarf besteht, hat die Landgemeinde entschieden, im Bebauungsplan auf weite-

re Festsetzungen zu verzichten. Damit wird vorliegend ein sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt.

Spielhallen mit mehr als 8 Spielautomaten (> 100 m<sup>2</sup> Spielfläche) sind nach Beurteilung der zuständigen Genehmigungsbehörde nur in Kerngebieten oder Gewerbegebieten zulässig. Da die umgebende bauliche Nutzung als Gemengelage eingeschätzt wird (Mischgebiet) bedarf es einer verbindlichen Planung der Gemeinde, um die Zulässigkeit der Spielhalle in der geplanten Größe herzustellen.

In § 9 (2b) BauGB heißt es:

*„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (gem. § 34 BauGB) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um*

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätte zu verhindern.“*

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode geht davon aus, dass durch die Erhöhung der Spielfläche bzw. der Anzahl um 4 Spielautomaten im Plangebiet keine wesentlichen oder erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden baulichen Nutzungen entstehen. Südlich angrenzend befindet sich ein Kfz- Werkstattbetrieb mit Autoverwertung und Ersatzteilhandel, der gewerblichen Nutzungen zuzurechnen ist. Im Westen wird das Plangebiet von der stark befahrenen Halle-Kasseler-Straße (L3080) begrenzt, welche eine räumliche Zäsur zur weiter westlich befindlichen Ortslage darstellt. Im Norden des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke der DB Nordhausen – Leinefelde. Die östlich angrenzende Wohnbebauung ist durch die Beeinträchtigungen (z.B. Lärm) aus dieser städtebaulichen Situation entsprechend vorgeprägt. Durch die Erhöhung der Anzahl der Spielautomaten, die weder mit einer Erweiterung des Gebäudebestandes verbunden ist, noch Emissionen erzeugt, ist nicht von einer Änderung der städtebaulichen Situation im Plangebiet auszugehen. Eine wesentlich erhöhte Frequentierung der Spielhalle, verbunden mit einem erhöhten Besucherverkehr ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Außerdem wurde dem bereits bestehenden Standort der Spielhalle seitens des Ortschaftsrates Wipperdorf und des Landgemeinderates zugestimmt. Im Planverfahren wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben, die Einwendungen gegen den Standort der Spielhalle äußern.

Der Standort befindet sich in räumlicher Entfernung vom ca. 500m zum Dorfzentrum des Ortes mit Kindergarten und Grundschule. Die nächstgelegene Kirche von Pustleben verfügt über einen räumlichen Abstand von 200m zum Standort. Diese Abstände werden als erforderlich angesehen, um keine Nutzungskonflikte zu erzeugen und keine Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen, wie z.B. Schule und Kindergarten zu erzeugen.

Mit der in Rede stehenden Planung soll der Standort der Spielhalle, der bisher keine städtebaulichen Spannungen erzeugt, langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird dokumentiert, dass damit an anderer Stelle in Wipperdorf eine entsprechende bauliche Nutzung nicht gewünscht ist und künftig zugelassen werden wird.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gem. § 9 (2b) BauGB im Geltungsbereich Spielhallen mit einer Spielfläche von insgesamt 144<sup>2</sup> Spielfläche allgemein zulässig sind.

Gleichzeitig wird klargestellt, dass die Zulässigkeit anderer baulicher Nutzungen, die gem. § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und damit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsetzbar sind, von dieser Textlichen Festsetzung unberührt und damit zusätzlich zulässig bleiben.

Somit ist nach Rechtskraft der Satzung über Bauvorhaben im Plangebiet nach den Vorgaben der Satzung und im Übrigen nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu entscheiden.

## 15. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene und ausgebauten Zufahrt von der Halle–Kasseler–Straße (L3080). Die benötigten Kfz-Stellplätze werden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers im Plangebiet vorgehalten.

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Netz des Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ angeschlossen. Über diesen Anschluss ist die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Anschluss an das zentrale Netz des Wasserverbandes Nordhausen.

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls aus dem Netz Wasserverbandes.

Die Elektroenergieversorgung wird über das Versorgungsnetz der Thüringer Energienetze GmbH sichergestellt.

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

Die bauliche Hauptnutzung der Gebäude im Plangebiet wurde bereits mit der Baugenehmigung vom 19.10.2022 geprüft und genehmigt. Durch den Inhalt des Bebauungsplanes werden keine neuen Sachverhalte bezüglich der erforderlichen Erschließungsanlagen bzw. Erschließungserfordernisse ausgelöst.

## 16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 17. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Bebauungsplan keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet bereits innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wipperdorf liegt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wipperdorfer Bahnhofstraße 1" (OT Wipperdorf) sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

## 18. Planverfasser

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

Nordhausen / Bleicherode, 27.08. 2025