



Stadt Heringen/Helme

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben)

Verfahrensstand:

Entwurf

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

Nordhausen / Heringen/Helme Februar 2025

Präambel
zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 6
„Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben)
der Stadt Heringen/Helme

Verfahrensstand: Entwurf

Auftraggeber:

Stadt Heringen/Helme
Straße der Einheit 100
99765 Heringen/Helme

Ansprechpartner:

Herr Matthias Marquardt
Bürgermeister
Tel.: (036333) 6720
email: buergermeister@stadt-heringen.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 / Heringen/Helme, 12. Februar 2025

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben)
der Stadt Heringen/Helme

Verfahrensstand: Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB	4
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Heringen/Helme	4
2. Planungsziel und Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB	4
3. Begriffsdefinitionen	6
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes	6
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
6. Inhalt der Planunterlagen	8
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	8
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben	9
8.3. Belange der Landwirtschaft	12
8.4. Belange des Bergrechtes	12
8.5. Belange des Bodenschutzes	13
8.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	13
8.7. Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme	15
8.8. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Heringen/Helme	16
8.9. Planungen benachbarter Gemeinden	16
9. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	16
10. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben)	18
10.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	18
10.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	18
10.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	19
10.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	19
10.1.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	20
10.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	20
10.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	20
10.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	21
10.3. Hinweise zum Planvollzug	22
11. Erschließung	22
12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	23
13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	23
14. Kosten und Finanzierung der Planung	23
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB	24
15. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	24
16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	25
16.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele	25
16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	26
16.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	26
16.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	26
16.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	27
16.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	27
16.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	28
16.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)	28
16.2.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	29

17. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind..... 29

17.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 29

17.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden..... 30

18. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden 31

18.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung 31

18.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB 31

18.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung 32

18.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung 33

18.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung 33

18.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes 33

18.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens..... 33

18.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung 34

18.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung .. 34

18.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet 34

18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung..... 39

18.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins..... 40

18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung) 40

18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren 41

18.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren 42

18.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen 42

18.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 42

18.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 43

18.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) 43

18.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen 43

18.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 43

18.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe 43

18.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 43

18.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 44

19. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung 44

20. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 44

21. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt..... 44

22. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung 44

23. Planverfasser 44

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Maßnahmenblatt M1 zu den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 2:	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Heringen/Helme

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Heringen/Helme lebten mit Stand vom 31. Dezember 2022 insgesamt 4.659 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 6.691 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Durch das Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2010 (Thüringer GVBl Nr. 12 vom 30.11.2010) wurde mit Wirkung zum 01.12.2010 die Verwaltungsgemeinschaft „Goldene Aue“ sowie die Gemeinden Auleben, Hamma, Uthleben, Windehausen und die Stadt Heringen aufgelöst. Aus den Gebieten der aufgelösten Gemeinden wurde eine Landgemeinde nach § 6 (5) ThürKO gebildet, welche die Rechtsnachfolgerin der aufgelösten ehemaligen Einzelgemeinden ist und den Namen „Stadt Heringen / Helme“ führt. Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Görzbach und Urbach.

Der Landgemeinde Stadt Heringen / Helme 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 Heringen/Helme die Funktion eines Grundzentrums bestätigt.](#)

Lage der Stadt Heringen/Helme im Raum

Die Stadt Heringen/Helme befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Landkreis Nordhausen. Das Gemeindegebiet liegt im Landschaftsraum der Goldenen Aue, nördlich des Höhenzuges der Windleite.

Die Stadt Heringen/Helme ist gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (A38, Kreisstraßen K19 und K27 sowie die Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB; Bahnhof Heringen).

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Urbach und Görzbach (für diese 2 Gemeinden leistet die Stadt Heringen / Helme auch die Funktion einer „erfüllende Gemeinde“)
- im Osten: die Stadt Kelbra (Kyffhäuser)
- im Südosten die Gemeinde Kyffhäuserland
- im Süden: die Stadt Sondershausen
- im Westen: die Gemeinde Kleinfurra
- im Nordwesten: die Kreisstadt Nordhausen.

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

Anlass der Planung ist der Antrag der neuen Eigentümer des Landgutes Berbisleben an die Stadt Heringen/Helme auf Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Sanierung und Wiedernutzbarmachung der baulichen Anlagen des Gutes planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Landgut Berbisleben befindet sich nördlich der Ortslage Uthleben, in einem räumlichen Abstand von ca. 900m zur Ortslage.

Bei der Gutsanlage handelt es sich um eine historische Siedlung, deren Entstehung sich bis fast 900 Jahre zurückverfolgen lässt. „Berbislebe“ oder Bermeslebe“ war ursprünglich ein kleines Dorf und Reichsgut, mit dem die Edelherrn von Almensleben belehnt worden sind. Das Gut wurde 1134 durch die Gräfin Adelheid von Klettenburg für das Kloster Walkenried gekauft. Ab 1188 besteht nur noch der Klosterhof, welcher durch einen Mönch verwaltet wird, das Dorf wurde verwüstet.

In seiner wechselvollen Geschichte ging der Besitz des Hofes in der Reformationszeit von der Kirche an den Staat über. Berbisleben wird preußische Staatsdomäne und wird um 1850 in Privatbesitz übertragen.

Nach dem 2. Weltkrieg erfolgt die Enteignung von Gut Berbisleben und in die Eingliederung in die LPG. Seit 2022 befindet sich das Landgut im Besitz der Landgut Berbisleben GbR. Aktuell besteht die landwirtschaftliche Hofanlage aus einem Wohnhaus, welches seit Jahren bewohnt wird und mehreren großen landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Ställe und Scheunen). Diese Gebäude stehen leer.

Die Landgut Berbisleben GbR ist bestrebt, die Hofanlage in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Eine Sanierung der historischen Gesamtanlage ist allerdings nur möglich, wenn es gelingt, die Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen.

Geplant ist einen Teil der Wirtschaftsgebäude weiter landwirtschaftlich durch den Haupterwerbsbetrieb Meyer aus Windehausen, zu nutzen. Der Betrieb bewirtschaftet ca. 500ha Ackerflächen in den Gemarkungen Windehausen und Uthleben, auch die an das Landgut angrenzenden Flächen. Es handelt sich um einen Betrieb der Pflanzenproduktion. Landwirtschaftliche Tierhaltung erfolgt nicht und ist auch künftig in Berbisleben nicht vorgesehen.

Zusätzlich dazu ist künftig die Einordnung von Wohnnutzungen und nichtstörendem Gewerbe im Bereich des Landgutes vorgesehen. Es sollen Lagerräume und Werkstatt Räume entstehen sowie Räume zur Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Produkte aus der Landwirtschaft geschaffen werden.

Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, Räumen für freie Berufe (z.B. einer Tierarztpraxis) in den baulichen Bestand einzuordnen. Weiterhin ist geplant, auf dem Gelände in angemessenem Umfang, Flächen für Caravan-Stellplätze anzuordnen.

Vorrangiges Ziel der Landgut Berbisleben GbR ist es, den vorhandenen historischen Gebäudebestand zu erhalten und durch das Unterbringen von verschiedenen Gebäudenutzungen die finanziellen Voraussetzungen zu schaffen, die Gebäude auch entsprechend sanieren und im Innenbereich umbauen zu können. Lediglich eine, zu DDR-Zeiten südöstlich der Hofanlage zusätzlich errichtete landwirtschaftliche Halle soll ggf. zurück gebaut werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, auf dieser Fläche einen oder mehrere kleinteilige Ersatzneubauten zu errichten.

Auch wenn die Nutzung des Landgutes vorrangig durch einen landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen ist, wird dieser nicht die gesamte Hofanlage nutzen und bewirtschaften können. Es sind, wie beschrieben, zusätzliche Nutzungsoptionen erforderlich, um durch verschiedenen Miet- und Pachteinnahmen die Eigentümer finanziell in die Lage zu versetzen, den Gebäudebestand langfristig erhalten zu können. Dabei kann eine Genehmigung des geplanten (und erforderlichen) Nutzungsspektrums nicht durch den Privilegierungstatbestand gem. § 35 (1) BauGB für den landwirtschaftlichen Betrieb abgedeckt werden, da die geplanten Nutzungen in der Summe nicht mehr den Grundsätzen die der Privilegierung zugrunde gelegt werden, entsprechen.

Aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist für die Genehmigung der geplanten Umnutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Heringen/Helme erforderlich. Dieser soll die geplanten Nutzungen städtebaulich geordnet entwickeln sowie künftige Vorhaben vorbereiten und die Nachnutzung der baulichen Anlagen sichern. Der Erhalt, die Sanierung und Nachnutzung der Hofanlage liegt dabei im vorrangigen städtebaulichen Interesse der Landgemeinde Stadt Heringen/Helme.

Prinzipiell können die geplanten Nutzungen, welche den Vorgaben der BauNVO für ein Dorfgebiet entsprechen, aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Uthleben entwickelt werden. Dieser stellt für die Flächen des Gutes Berbisleben ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO dar.

Aus Sicht der Stadt Heringen/Helme wird mit der angestrebten Nachnutzung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung). Ziel ist es, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen.

Der Stadtrat der Stadt Heringen/Helme hat aus den dargelegten Gründen am 22.07.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) gefasst und damit das erforderliche Planverfahren eingeleitet.



Aktuell vorhandener Gebäudebestand des Landgutes

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Heringen/Helme als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Uthleben und besitzt eine Flächengröße von ca. 4,7 ha. Es umfasst den südöstlichen Teil des Flurstückes Nr. 28/13 und bezieht eine Teilfläche des Grabenflurstückes Nr. 32/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes der kommunalen Straße „Berbisleben“ Nr. 41/1 mit ein.

Die Flächen befinden sich in Alleinlage nordöstlich der Ortslage Uthleben, in einem Abstand von ca. 900m zur Ortslage. Nördlich, westlich und südlich schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an. Östlich wird das Gelände von einem Kiesteich begrenzt. [Dabei ist im direkt an das Landgut Berbisleben angrenzenden Bereich ist der Kiesabbau bereits abgeschlossen. Bergbauberechtigt für das Bergwerkseigentum „Heringen“ ist die Kieswerke GmbH Nordhausen, Uthleber Weg 49 in 99734 Nordhausen.](#)

Westlich des Kiesteiches befindet sich der Standort der BETA Betonwerktechnik Hebetchnik sowie der Universalbeton Heringen GmbH & Co.

Das Plangebiet ist über die kommunale Straße „Berbisleben“, die zwischen Uthleben und der Kreisstraße 19 (Windehausen-Heringen) verläuft an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden.

Es liegt in einer Höhenlage von ca. 168 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Der Standort ist geprägt von den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der landwirtschaftlichen Hofanlage sowie von nördlich, östlich und südlich an die Gebäude angrenzenden Wiesenflächen, teilweise mit lockerem Gehölzbestand. Westlich schließen sich direkt Ackerflächen an.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.



Lage des Plangebietes nordöstlich der Ortslage Uthleben
Quelle- Karte: (www.thueringenviewer.de, Zugriff 09.09.2024)



Luftbild des Plangebietes
Quelle- Karte: (www.thueringenviewer.de, Zugriff 09.09.2024)

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPiG)
- 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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen, 1. Änderung (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben der Gemeinde

- Flächennutzungsplan Uthleben (1995)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (Planstand Rechtsplan)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1: 1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Heringen/Helme sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an.

Der Gemeinderat hat am 22.07.2024 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme gefasst.

Nach Durchführung der Verfahrensschritte der frühzeitigen und der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) sowie § 4 (1) und (2) BauGB kann der Stadtrat, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Nach der Satzungsanzeige bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Nordhausen ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB anschließend durch die Stadt Heringen/Helme ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) 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, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um die geplanten baulichen Nutzungen städtebaulich vorzubereiten und zu sichern und die aus Sicht der Stadt Heringen/Helme zulässigen Rahmenbedingungen für die künftige Standortentwicklung festzusetzen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher Schutzgebiete. Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

Wasserrecht

Ein kleiner Flächenanteil des westlichen Plangebietes liegt innerhalb des, durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Helme. Die Helme ist ein Gewässer 1. Ordnung. Für sie wurde das ÜSG im Abschnitt vom Kleinwechungen bis Görsbach durch Rechtsverordnung vom 22.01.2001 (ThürStAnz. Nr. 13/2001, 8.633) festgesetzt und zuletzt durch Rechtsverordnung vom 22.06.2006 (ThürStAnz. Nr. 30/2006, S. 1167) geändert.

Diese Plangebietsflächen im ÜSG stellen derzeit Ackerflächen dar und sind künftig ausschließlich für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Festsetzung der Maßnahmenfläche M1B). Dazu wurde der Planvorentwurf des Bebauungsplanes der Unteren Wasserbehörde (UWB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Stellungnahme vorgelegt. Seitens der Behörde wurden in der Stellungnahme vom 12.11.2024 keine Einwände gegen die getroffenen Festsetzungen von Ausgleichspflanzungen im Überschwemmungsgebiet geltend gemacht. Die Stadt Heringen/Helme geht deshalb davon aus, dass seitens der zuständigen UWB ein Abweichen von den Verboten des § 78a WHG in Aussicht gestellt werden und künftig erteilt werden kann.

Die bebauten Bereiche der Hofanlage sowie alle im Bebauungsplan als Baufläche (MD) festgesetzten Teile liegen außerhalb des durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (frühzeitige Behördenbeteiligung) vom 04.11.2024 wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur Neuausweisung des ÜSG der Helme im Abschnitt von Stöckey bis zur Landesgrenze Thüringen/Sachsen-Anhalt bei Görsbach eröffnet wurde. Die Neufestsetzung erfolgt gemäß, § 76 Abs. 2 S. 3 WHG, um die bisherige USG-Festsetzung an neue Erkenntnisse anzupassen.

Weiter heißt es in der Stellungnahme:

„Überschneidungen der geplanten Baugrenzen mit den neu berechneten Überschwemmungsflächen ergeben sich hiernach in den Bereichen am nordwestlichen „Stall“, westlich der südwestlichen „Scheune“ und östlich der „Jauchebecken (Ruine)“.

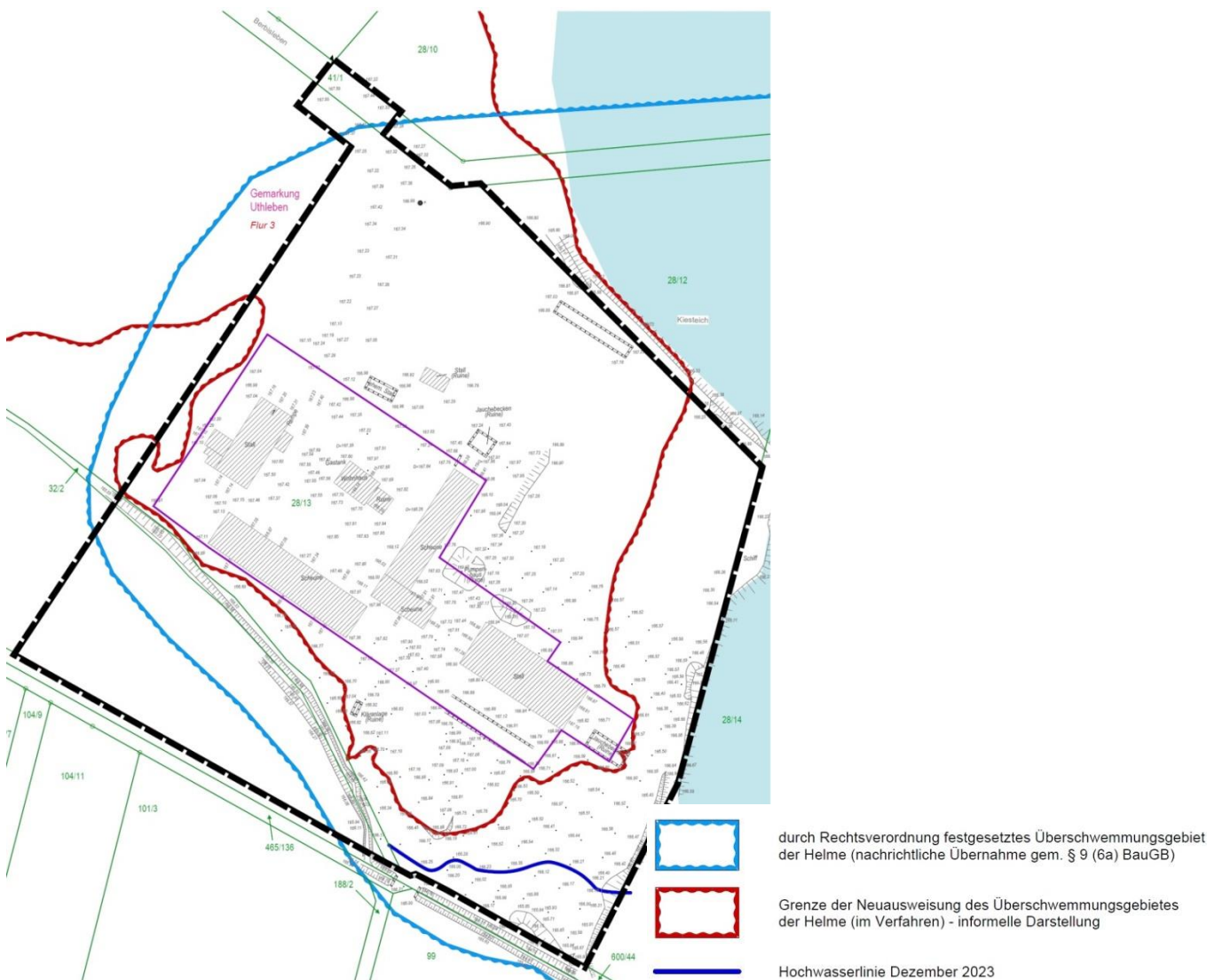
Im Rahmen der weiteren Planung wird um Berücksichtigung der Neuberechnung und des laufenden Verfahrens gebeten. Möglicherweise sollten auch die bisherigen Planungen im Bereich der Baugrenzen überdacht werden.

Es wird erneut auf die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG verwiesen.

Da innerhalb der Baugrenze nur die Randbereiche der gemäß der neuen Berechnung überschwemmten Flächen betroffen wären und in den verbleibenden Grundstücksflächen ausreichend Platz, z. B. für bauliche Nebenanlagen, zur Verfügung steht, würde der vorsorgende Hochwasserschutz als Belang des Wohls der Allgemeinheit hier überwiegen. Die Überschneidungsflächen im Bereich der Neuberechnung sollten daher im Rahmen der weiteren Planung freigehalten werden.“

In der folgenden Graphik wurden sowohl die Grenze des derzeit verbindlichen Überschwemmungsgebietes, als auch die Grenze der Neuberechnung dargestellt. Dabei kann festgestellt werden, dass die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ festgesetzte Baugrenze außerhalb der Linie der Neuberechnung des ÜSG liegt. Es liegen lediglich kleine Teile der festgesetzten Baufläche (MD) im Randbereich innerhalb dieser Linie. Diese Flächen werden für Umfahrungen der Gebäude durch den landwirtschaftlichen Betrieb benötigt und bleiben aus diesem Grund weiterhin entsprechend als Baufläche festgesetzt.

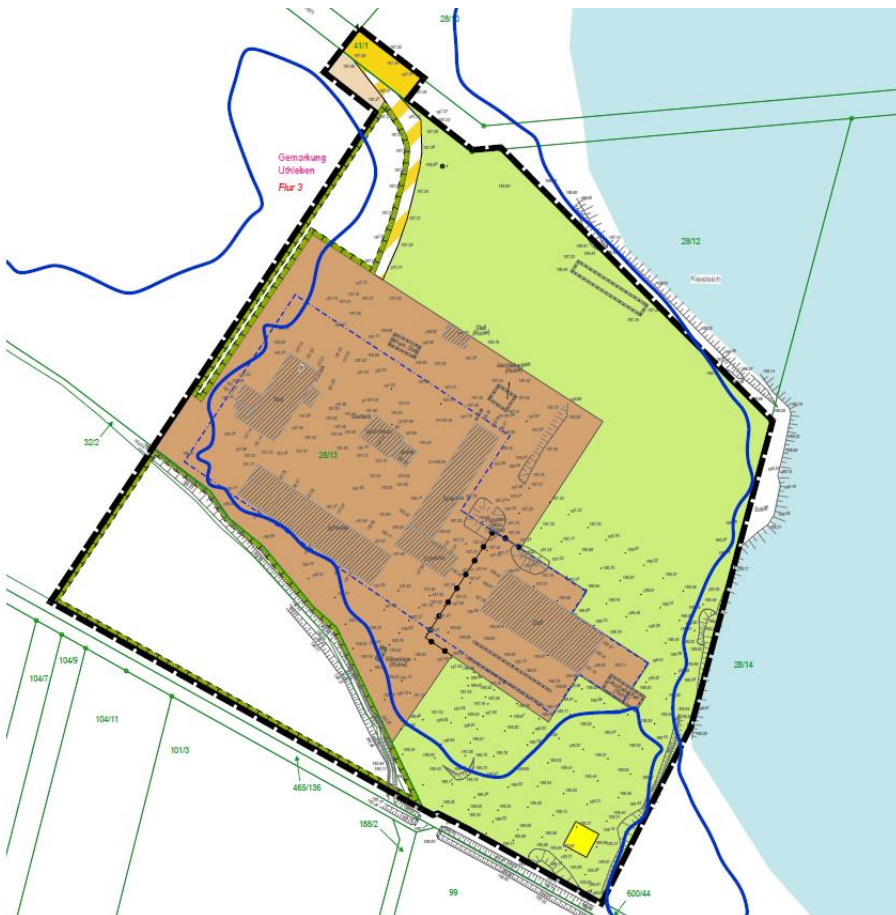
Zusätzlich dazu erfolgte die Aufnahme der Hochwasserlinie des tatsächlichen „Jahrhunderthochwassers“ im Dezember 2023 in die Graphik. Hier wird deutlich, dass aufgrund der bestehenden Topographie eine Betroffenheit der bebauten Bereiche des Landgutes durch Hochwasser auch künftig als äußerst unwahrscheinlich angenommen werden kann.



Auch die Linie des durch die TLUBN ermittelten Überschwemmungs-Risikogebietes der Helme (HQ 200) liegt weitestgehend außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Aus diesem Grund führt die Stadt Heringen das Planverfahren mit dem vorliegenden Entwurf fort.

Auf dem Flurstück Nr. 28/13 der Flur 3, Gemarkung Uthleben befindet sich die Landesgrundwassermessstelle Uthleben 1/1999 (Mst.-Nr. 116181). Das Bauwerk wurde im Auftrag des ehemaligen SUA Sondershausen errichtet und ist Eigentum des Freistaates. Die Grundwassermessstelle weist derzeit eine Sohlentiefe von 16,14 m auf und erschließt das Quartär (Sande und Schluffe).

Die Lage der wurde als informelle Darstellung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die liegt innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Eine Beeinträchtigung ist bei der Umsetzung der Planung auszuschließen.



Festsetzungen des Planentwurfes und Abgrenzung des Überschwemmungs-Risikogebietes (HQ 200) (Quelle: TLUBN (Shape-Datei vom 19.12.2024))

Vorgaben des § 61 BNatSchG

Nach § 61 BNatSchG ist es verboten, bauliche Anlagen im Außenbereich an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie zu errichten oder wesentlich zu ändern. Diese Abstandslinie zum östlich angrenzenden Kiesteich wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Das Abstandsgebot greift im Südosten des Plangebiets, im Hinblick auf die getroffene der Festsetzung des Dorfgebietes (MD). Hier reicht die getroffene Bauflächenfestsetzung in den 50m Verbotstreifen hinein.

In einem Ortstermin mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgte die Abstimmung hinsichtlich der konkreten Abgrenzung des festgesetzten MD in der Art, dass bereits seit Jahren befestigte Flächen (bauliche Anlagen), welche sich innerhalb der 50m Linie befinden, auch weiterhin baulich genutzt werden dürfen und keine Einwendungen gegen eine Festsetzung dieser Flächen als Dorfgebiet erhoben werden. Sollten künftig des Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende bauliche Anlagen in diesem Bereich errichtet werden, wird seitens der UNB eine Ausnahme von den Bauverböten innerhalb der 50m Uferzone von Gewässern 1. Ordnung gem. § 61 (3) BNatSchG in Aussicht gestellt.

8.3. Belange der Landwirtschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von der Bebauung der Hofanlage geprägt und wird derzeit nicht ackerbaulich genutzt.

Im Bereich des, an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, innerhalb des Plangebietes, liegende Grünlandfeldblock GL45311W01 ist im Rahmen der Planung die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sowie eine künftige bauliche Nutzung als Dorfgebiet vorgesehen. Gleiches gilt für einen Teil des Ackerfeldblockes AL45311V10. Die jeweiligen Bewirtschafter werden rechtzeitig vor Umsetzung der Maßnahmen benachrichtigt, um die Flächen rechtzeitig aus der Beantragung von Förderungen herauszulösen. Die Einwilligungen der Bewirtschafter zu dieser Vorgehensweise liegen bereits vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, das durch den Regionalplan Nordthüringen (RP NT) ausgewiesen wurde.



Quelle- Karte: (www.thuringenviewer.de, Zugriff 09.09.2024)

8.4. Belange des Bergrechtes

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen nicht innerhalb eines Bergrechtes. Das Plangebiet grenzt aber an das Bergwerkseigentum „Bielen/Sundhausen“ im Westen und „Heringen“ im Osten an.

Zirka 50 m nördlich des Planbereiches verläuft die Grenze des Bergwerkseigentums (BWE) „Bielen/Sundhausen“, verliehen auf Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die Kieswerke GmbH Nordhausen, Uthleber Weg 49 in 99734 Nordhausen. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Wasserfläche des dort bereits ausgekiesten BWE „Heringen“. Für die gesamten Kiessandabbauflächen wurde mit bergrechtlichem Planfeststellungsbeschluss ein bis zum 04.11.2075 befristeter Rahmenbetriebsplan gemäß § 52 Abs. 2a BBergG zugelassen.

Die KWN Kieswerk Nordhausen GmbH wird im Planverfahren an der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes beteiligt, um mögliche Hinweise zum Planverfahren abzuklären.



Lage der Bergwerkseigentume im Umfeld des Plangebietes

8.5. Belange des Bodenschutzes

Im östlichen Bereich des B-Planentwurfes befinden sich Flächen mit einem sehr hohen Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad (siehe Ausführungen Umweltbericht Pkt. 18.5.5. der Begründung). Das BBodSchG regelt die nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens. Zu schützende Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1a-c und 2 BBodSchG:

- die Lebensraumfunktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- die Regelungsfunktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers und
- die Archivfunktionen der Natur- und Kulturgeschichte.

Diese Böden sind vor negativen Einflüssen, insbesondere Bebauung, Bodenauf- und -einträge zu schützen. Aus dem BBodSchG sowie aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) ergeben sich folgende Hauptziele des Schutzes solcher Böden, die:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

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

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

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 der Stadt Heringen/Helme die Funktion eines Grundzentrums zuwiesen.

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

Die Stadt Heringen/Helme liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurde auch hier bereits die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

Dazu ist folgendes raumordnerische Ziel formuliert:

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

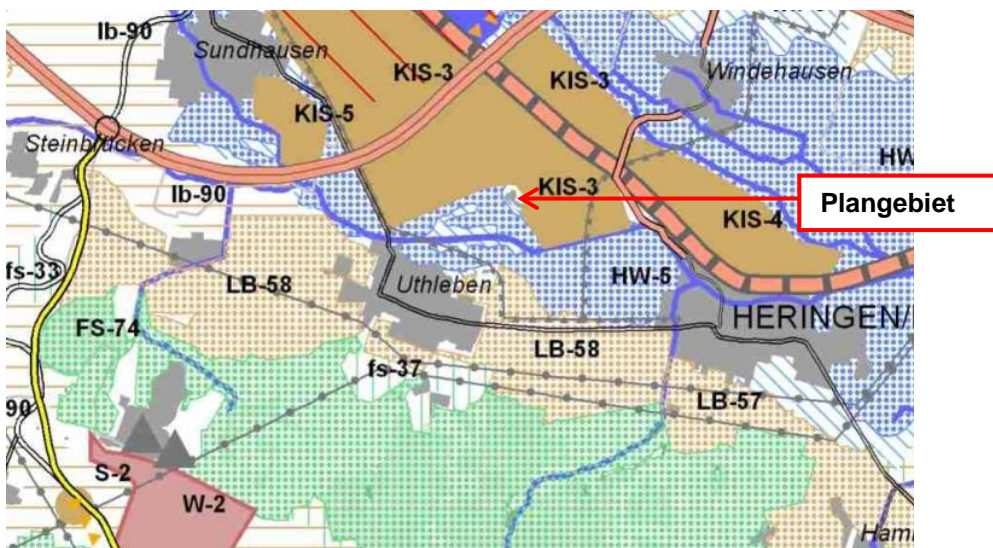
Die Flächen des Landgutes Berbisleben werden im Regionalplan als graue Siedlungsfläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder zusätzlichen Baulandpotenziale planungsrechtlich entwickelt.

Da es sich beim Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes lediglich um die Nachnutzung einer bereits vorhandenen Hofanlage außerhalb der Ortslage handelt und sich diese in der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche befindet, wird seitens der Stadt Heringen/Helme davon ausgegangen, dass die Belange der Raumordnung und Landesplanung durch das Planvorhaben nicht tangiert werden (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung des geplanten Vorhabens).

Andere Grundsatz- oder Zielaussagen werden für den Bereich Berbisleben im Regionalplan nicht getroffen. Die nördlich und östlich des Standortes ausgewiesenen Vorranggebiete Rohstoffe für den Kiesabbau KIS-3 „Bielen – Sundhausen – Heringen“ werden durch die Planung nicht berührt. Im direkt an die Flächen des Landgutes angrenzenden Bereich ist der Kiesabbau bereits abgeschlossen.

Westlich und südlich des Standortes befindet sich das, im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-5 „Helme im Landkreis Nordhausen und im Landkreis Eichsfeld“. Das Vorranggebiet bildet im Bereich des Plangebietes gleichzeitig die Flächen des mit Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Helme ab. Hier befinden sich kleine Teilflächen im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ innerhalb des Überschwemmungsgebietes. In diesem Bereich werden im Bebauungsplan ausschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aus diesem Grund geht die Stadt Heringen/Helme davon aus, dass das Vorranggebiet Hochwasserschutz nicht vom Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen ist.

Die Stadt Heringen/Helme 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

8.7. Flächennutzungsplan der Stadt Heringen/Helme

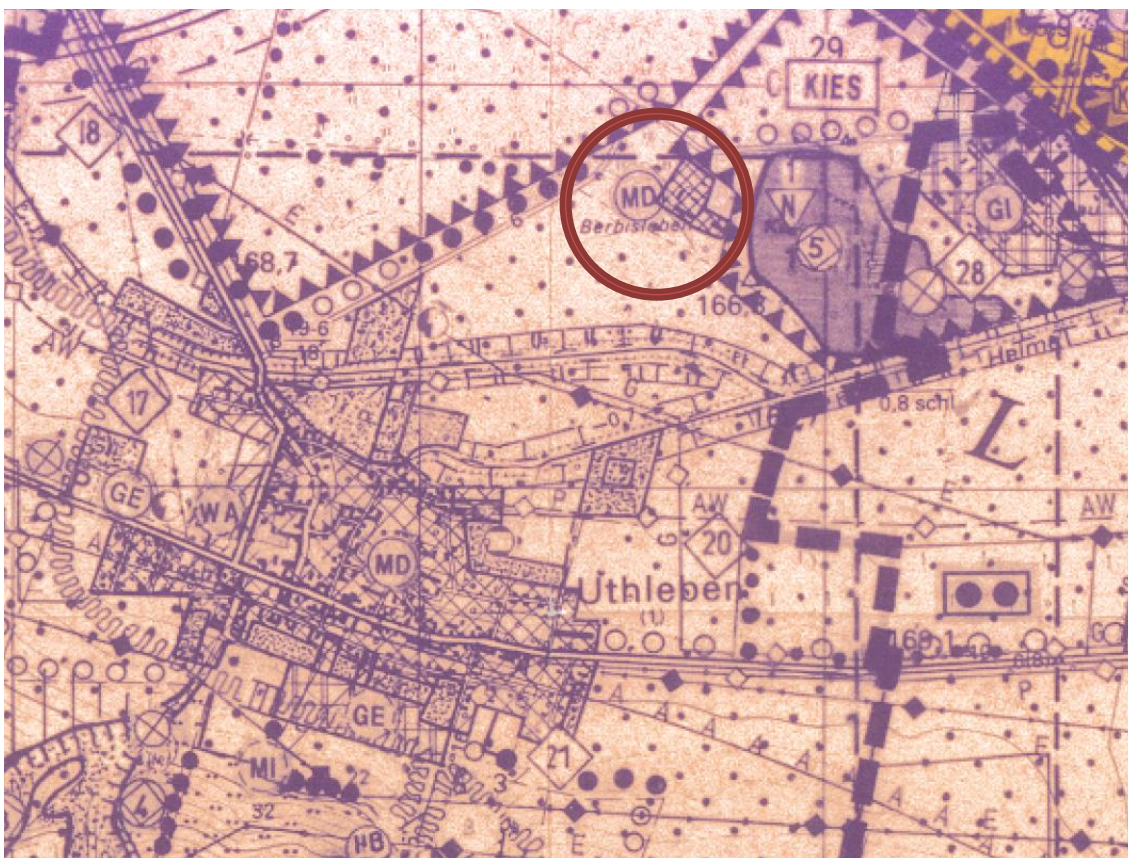
Die Stadt Heringen/Helme verfügt für den Ortsteil Uthleben über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Die Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden Hamma, Heringen, Uthleben und Windehausen wurden 1995 zeitgleich, parallel von einem Planungsbüro mit den Gemeinden erarbeitet und koordiniert abgestimmt.

Die Stadt Heringen/Helme ist sich der Tatsache bewusst, dass der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP), bestehend aus den einzelnen Flächennutzungsplänen der ehemals selbständigen Gemeinden Hamma, Heringen, Uthleben und Windehausen einer Überarbeitung / Neuaufstellung bedarf, zumal der Ortsteil Uthleben bislang noch über gar keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt.

Sie sieht den überwiegenden Teil der Darstellungen dieses FNP innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Uthleben noch in Übereinstimmung mit ihren gesamtstädtischen Zielvorstellungen. Das schließt jedoch einen gewissen Analyse- und Untersuchungsbedarf in Bezug auf ursprünglich einmal geplante Siedlungserweiterungen nicht aus. Dieser Thematik wird sich die Stadt Heringen/Helme zeitnah stellen müssen. Die Haushaltsslage hat es bislang jedoch nicht zugelassen, einen Flächennutzungsplan für die neue Landgemeinde Stadt Heringen/Helme aufzustellen.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ im Ortsteil Uthleben ist auszuführen, dass es sich hier um einen bereits bebauten Standort außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Uthleben handelt, der einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen sowie zusätzlichen Baulandpotenziale planungsrechtlich entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ als Dorfgebiet gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO dargestellt. Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung einer baulichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (MD) kann aus dieser Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

8.8. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Heringen/Helme

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

8.9. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Stadt Heringen/Helme davon ausgegangen, dass deren Belange durch den en Bebauungsplan Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) nicht berührt werden.

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

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Heringen/Helme gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme

Rechts- grundlage § 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			<i>Planung dient der langfristigen Sicherung geordneter städtebaulicher Verhältnisse im Plangebiet und der Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft</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,	x			<i>Langfristige Erhaltung einer Wohnnutzung im baulichen Bestand bzw. baulich vorgeprägten Bereich</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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	x			<i>Der B-Plan dient der Erhaltung einer historischen Hofanlage durch zulässige Nachnutzungen.</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		x		<i>Der B-Plan dient der Erhaltung einer historischen Hofanlage durch zulässige Nachnutzungen. Mit den Festsetzungen des B-Planes sollen Regelungen für ein sensibles Einfügen in das Landschaftsbild getroffen werden.</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		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</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		x		<i>Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</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		x		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, 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,	x			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Umnutzung bereits vorhandener Bausubstanz für Kleingewerbe, Handwerk und Hofladen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	x			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Nutzung vorhandener Gebäude durch einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Umnutzung bereits vorhandener Bausubstanz für landwirtschaftliche oder gewerbliche Unternehmen</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,		x		<i>Festsetzungen des Bebauungsplanes können aus dem wirksamen FNP entwickelt werden</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden			x	<i>Eine Teilfläche des Plangebietes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Helme</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>Bebauungsplan dient der Nachnutzung bereits vorhandener Bausubstanz und beugt neuer Inanspruchnahme von Landschaftsraum vor.</i>

10. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben)

10.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Heringen/Helme ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) die im Plangebiet städtebaulich erwünschte und verträgliche bauliche Nutzung als Dorfgebiet zu entwickeln. Die dazu getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das Grundprinzip einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (hier: insbesondere BauGB, BauNVO, BNatSchG).

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 3 der Gemarkung Uthleben und umfasst den südöstlichen Teil des Flurstückes Nr. 28/13. Weiterhin werden eine Teilfläche des Grabenflurstückes Nr. 32/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes der kommunalen Straße „Berbisleben“ Nr. 41/1 in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 4,7 ha. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 168 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar. Der Standort ist geprägt von den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der landwirtschaftlichen Hofanlage sowie von nördlich, östlich und südlich an die Gebäude angrenzenden Wiesenflächen, teilweise mit lockerem Gehölzbestand. Westlich schließen sich direkt Ackerflächen an.

Die Flächen befinden sich in Alleinlage nordöstlich der Ortslage Uthleben, in einem Abstand von ca. 900m zum Ort. Nördlich, westlich und südlich schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an. Östlich wird das Gelände von einem Kiesteich begrenzt. Im direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich ist der Kie-

sabbau bereits abgeschlossen. Westlich des Kiesteiches befindet sich der Standort der BETA Betonwerktechnik Hebetchnik sowie der Universalbeton Heringen GmbH & Co. Das Plangebiet ist über die kommunale Straße „Berbisleben“, die Uthleben mit der Kreisstraße 19 (Windehausen-Heringen) verbindet, an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage der Plangebiete im Gemeindegebiet dar.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nachnutzung des baulichen Bestandes im Plangebiet zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Geplant ist hier die Nachnutzung von Wirtschaftsgebäuden durch einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, die Erhaltung und geringfügige Erweiterung der Wohnnutzung auf dem Gelände sowie die Nachnutzung von bestehenden Nebengebäuden zu kleingewerblichen Zwecken. In Ergänzung der landwirtschaftlichen Nutzung soll auch die Einrichtung eines Hofladens bzw. von Beherbergungsangeboten zulässig sein.

Die Festsetzung des Dorfgebietes erfolgt mit dem Ziel, für die Nachnutzung der Bausubstanz möglich flexible Optionen zu schaffen. Dabei soll der Charakter eines Landgutes mit den bereits vorhandenen großen und den Hofcharakter prägenden Gebäuden, erhalten bleiben. Dabei ist eine zulässige Nutzungspalette die Grundlage für eine wirtschaftliche Nachnutzung, Sanierung und Erhaltung der Gebäude.

Ausgeschlossen werden die Errichtung von Tankstellen und von Vergnügungsstätten im Plangebiet, da diese Nutzungen nicht den städtebaulich gewünschten Zielen entsprechen und keine angemessenen Nutzungen für die historische Hofanlage darstellen.

Außerdem erzeugen diese Nutzungen einen, der Lage des Geltungsbereiches außerhalb der Ortslage Uthleben und dem Ausbaugrad der vorhandenen Erschließung nicht angemessenen Kunden bzw. Nutzerverkehr.

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 im Dorfgebiet (MD) soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für das geplante Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Dabei besteht bereits eine bauliche Prägung des Geländes durch den Bestand eines Wohngebäudes sowie von großen Wirtschafts- und Nebengebäuden mit bereits befestigten Flächen einer landwirtschaftlichen Hofanlage. Geringfügige bauliche Erweiterungen sollen zugelassen werden.

Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen. Somit beträgt die zulässige Grundfläche im Plangebiet ca. 1,1 ha bei einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bestand von 0,8 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Die als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Baufläche wird hinsichtlich der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen geteilt (MD1 und MD2). Ziel ist es, durch die Festsetzungen eine möglich verträgliche Einordnung in den Landschaftsraum der Goldenen Aue zu erreichen und dabei den zu erhaltenden baulichen Bestand zu beachten.

Im Bereich der historischen Bestandsanlage des Landgutes Berbisleben (MD1) wurde die Festsetzung der Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen so vorgenommen, dass sie sich an den großen landwirtschaftlichen Bestandsgebäuden orientiert (TH 7,50m und FH 12,00m). Ziel ist es, diese Gebäude zu sanieren und später um zu nutzen. Damit müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Umnutzung der vorhandenen Gebäude in den vorhandenen Kubaturen generell zu ermöglichen.

Das später ergänzte Wirtschaftsgebäudes im Südosten des Plangebietes verfügt über deutlich geringere Höhen. Diese Abstufung zum Landschaftsraum hin soll auch künftig erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird für Gebäude im MD2 eine Höhenbegrenzung in Form einer Traufhöhe von maximal 4,00m und einer Firsthöhe von 7,00m festgesetzt.

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgte auf eine konkrete Geländehöhe von 168müNN.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Dabei erfolgte die Festsetzung der Baugrenze um den bestehenden baulichen Bestand und ermöglicht geringfügige Erweiterungen. Dabei soll die prinzipielle Struktur der Hofanlage erhalten bleiben. Südöstlich angrenzend ist eine Fläche für kleinteilige bauliche Ergänzungen vorgesehen.

Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen, außerhalb der festgesetzten Baugrenze, ist zulässig.

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

Das Plangebiet wird über die kommunale Straße „Berbisleben“ erschlossen, welche nördlich des Geltungsbereiches verläuft. Die Teilfläche der Anbindung an diese Straße wurde in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung des bereits vorhandenen und in wasserdurchlässiger Befestigung ausgebauten privaten Zufahrtsweges zum Hofgelände als private Verkehrsfläche.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen sind im Geltungsbereich unterzubringen.

10.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Hofanlage sowie im direkt angrenzenden Bereich befindet sich derzeit ein Gehölzbestand aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen. Diese sind möglichst zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Aus diesem Grund wurde folgende Festsetzung getroffen:

§ 5 (1) Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen oder im Bestand zu erhalten.

Dabei ist davon auszugehen, dass der Erhalt der Bäume nicht vollständig möglich sein wird. Um den Bauherren einen Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeanordnung sowie der Nutzung der Freiflächen einzuräumen, erfolgt die Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume nicht auf konkrete Gehölze bezogen.

Mit der Festsetzung der Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen von Gehölzen im festgesetzten Dorfgebiet selbst kann ein Ausgleich des, durch die geplante bauliche Nutzung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffs, nur in einem geringen Teil dargestellt werden.

Aus diesem Grund erfolgt zusätzlich die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes. Hier befinden sich derzeit Ackerflächen, die von dem, das Gut nutzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb Meyer aus Windehausen bewirtschaftet werden. Insbesondere die südliche Fläche, südlich des Grabens, besitzt einen für die Bewirtschaftung ungünstigen Flächenschnitt, wird von einer südlich angrenzenden Baumreihe beschattet und steht aus diesem Grund aus Sicht des Bewirtschafters für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Geplant ist es, durch die Festsetzung von Initialpflanzungen im Bereich der Maßnahmenflächen geschlossene Laubgebüsche zu entwickeln, die einerseits zur Strukturierung der Ackerlandschaft beitragen, die Hofanlage nach Süden und Westen eingrünen und wertvolle Lebensräume insbesondere für Insekten und Vögel darstellen. Außerdem komplettieren diese geplanten Gehölzflächen die angrenzenden Grabenbepflanzungen im Sinne einer Biotopvernetzung in der Ackerlandschaft der Goldenen Aue.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgt durch folgende Textliche Festsetzung:

§ 5 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ (M1A und M1B) sind als Initialpflanzung eine Randeingrünung in Form einer mehrreihigen, geschlossenen, freiwachsenden Laubhecke sowie kleine Strauchgruppen innerhalb der Fläche anzupflanzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten. Danach ist der restliche Teil der Flächen der Sukzession zu überlassen. Ziel ist die Ausbildung eines geschlossenen Laubgebüsches.

Je angefangene 500m² in Anspruch genommener Grundfläche gem. § 19 BauNVO sind 400m² des geschlossenen Laubgebüsches durch Initialpflanzung umzusetzen.

Die Pflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und gemäß Maßnahmenblatt „M1“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

Gleichzeitig wird in der Textlichen Festsetzung ein konkreter Bezug auf einen, bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffstatbestand vorgenommen. Je angefangene 500m² Eingriffsfläche, welche bei der Entwicklung des Landgutes durch Neuinanspruchnahme von Grund und Boden entsteht, sind mind. 400m² Laubgebüsch zu entwickeln. Reine Umnutzungen von Bestandsgebäuden erzeugen keinen naturschutzfachlichen Eingriffstatbestand, im Fall der reinen Umnutzung von Gebäuden entsteht keine Ausgleichsverpflichtung.



Fläche für Ausgleichsmaßnahme M1_B- derzeit Ackerfläche

Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet werden im Grünordnungsplan getroffen. Es erfolgt der Nachweis, dass durch die getroffenen Festsetzungen ein Ausgleich des, bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich entstehenden Eingriffs von 99% erreicht werden kann.

Diese Größenordnung wird in der Abwägung des Umstandes, dass die Planung der Sicherung, dem Erhalt und der Nachnutzung einer für den Ort Uthleben historisch bedeutenden Hofanlage in der Gesamtheit der Gebäude dient, seitens der Stadt Heringen/Helme als ausreichend bewertet.

10.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher Schutzgebiete.

Lediglich ein kleiner Flächenanteil des westlichen Plangebietes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Helme. Diese Flächen stellen derzeit Grünflächen dar und sind auch künftig lediglich für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Hier soll im weiteren Planverfahren ermittelt werden, ob und inwieweit die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit den Regelungen des Überschwemmungsgebietes vereinbar sind. Dazu wird die Untere Wasserbehörde im Planverfahren beteiligt.

Die bebauten Bereiche der Hofanlage sowie alle im Bebauungsplan als Baufläche (MD) festgesetzten Teile liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Weiterhin erfolgte die nachrichtliche Übernahme der 50m Linie gem. § 61 BNatSchG, angrenzend an Gewässer. Ausführungen dazu sind auch in Pkt. 8.2 der Begründung enthalten.

Eine Betroffenheit weiterer naturschutzrechtlicher Schutzgebiete oder Schutzgebiet des Wasserrechtes besteht nicht.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

10.3. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende gesetzliche Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind.

Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

11. Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit über die kommunale Straße „Berbisleben“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. An diese Straße anbindend verläuft ein ausreichend ausgebauter Privatweg (wassergebundene Decke) zu den Gebäuden der Hofanlage. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll funktionsgerecht innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt durch einen bereits vorhandenen Anschluss an das bestehende Ortsnetz der TEN GmbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch zwei vorhandene Trinkwasserbrunnen auf dem Grundstück. Die räumliche Lage der Brunnen wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Nutzungserlaubnisse der Unteren Wasserbehörde liegen vor.

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus dem angrenzenden Kiesteich sichergestellt werden. Eine entsprechende Entnahmeerlaubnis von Löschwasser im Brandfall der HABAU Deutschland GmbH als Eigentümerin des Teiches liegt mit Schreiben vom 28.01.2025 bzw. 04.02.2025 vor. Eine geeignete Löschwasserentnahmestelle bzw. Feuerwehraufstellfläche wird im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Berbisleben ist nicht an das zentrale Abwassernetz des zuständigen Abwasserzweckverbandes „Goldene Aue“ angeschlossen. Zur ordnungsgemäßen Behandlung des Schmutzwassers ist die Neuerrichtung einer vollbiologischen Kläranlage im Süden des Plangebietes vorgesehen. Der Standort wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Der Überlauf soll in den südlich angrenzenden Graben entwässern. Entsprechende wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eingeholt. Die Untere Wasserbehörde hat im bisherigen Planverfahren keine Einwendungen gegen diese Vorgehensweise geltend gemacht.

Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist dezentral zurückzuhalten und zu versickern.

Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Falle der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Berbisleben“ in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche</u>	<u>Anteil (%)</u>
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO <i>davon Grundfläche gem. § 19 BauNVO - GRZ 0,6: 10.862 m²</i>	18.103 m ²	38,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	306 m ²	0,6 %
private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB hier: Grundstückszufahrt	409 m ²	0,9 %
Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	19.446 m ²	41,2 %
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a) BauGB	196 m ²	0,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	8.744 m ²	18,6 %
Gesamtfläche	47.204 m²	100 %

13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Heringen/Helme sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

14. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch die Grundstückseigentümer des Plangebietes, gesichert über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, sodass der Stadt Heringen/Helme keine Planungskosten entstehen.

Nordhausen, Februar 2025

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB**15. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schwere“ Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

16.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Anlass der Planung ist der Antrag der neuen Eigentümer des Landgutes Berbisleben an die Stadt Heringen/Helme auf Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Sanierung und Wiedernutzbarmachung der baulichen Anlagen des Gutes planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Landgut Berbisleben befindet sich nördlich der Ortslage Uthleben, in einem räumlichen Abstand von ca. 900m zur Ortslage.

Bei der Gutsanlage handelt es sich um eine historische Siedlung, deren Entstehung sich bis fast 900 Jahre zurückverfolgen lässt. „Berbisleve“ oder Bermesleve“ war ursprünglich ein kleines Dorf und Reichsgut, mit dem die Edelherrn von Almensleben belehnt worden sind. Das Gut wurde 1134 durch die Gräfin Adelheid von Klettenburg für das Kloster Walkenried gekauft. Ab 1188 besteht nur noch der Klosterhof, welcher durch einen Mönch verwaltet wird, das Dorf wurde verwüstet.

In seiner wechselvollen Geschichte ging der Besitz des Hofes in der Reformationszeit von der Kirche an den Staat über. Berbisleben wird preußische Staatsdomäne und wird um 1850 in Privatbesitz übertragen.

Nach dem 2. Weltkrieg erfolgt die Enteignung von Gut Berbisleben und in die Eingliederung in die LPG.

Seit 2022 befindet sich das Landgut im Besitz der Landgut Berbisleben GbR. Aktuell besteht die landwirtschaftliche Hofanlage aus einem Wohnhaus, welches bewohnt ist und mehreren großen landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Ställe und Scheunen). Diese Gebäude stehen leer.

Die Landgut Berbisleben GbR ist bestrebt, die Hofanlage in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Eine Sanierung der historischen Gesamtanlage ist allerdings nur möglich, wenn es gelingt, die Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen.

Geplant ist einen Teil der Wirtschaftsgebäude weiter landwirtschaftlich durch den Haupterwerbsbetrieb Meyer aus Windehausen, zu nutzen. Der Betrieb bewirtschaftet ca. 500ha Ackerflächen in den Gemarkungen Windehausen und Uthleben, auch die an das Landgut angrenzenden Flächen. Es handelt sich um einen Betrieb der Pflanzenproduktion. Landwirtschaftliche Tierhaltung erfolgt nicht und ist auch künftig in Berbisleben nicht vorgesehen.

Zusätzlich dazu ist künftig die Einordnung von Wohnnutzungen und nichtstörendem Gewerbe im Bereich des Landgutes vorgesehen. Es sollen Lagerräume und Werkstatträume entstehen sowie Räume zur Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Produkte aus der Landwirtschaft geschaffen werden.

Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, Räumen für freie Berufe (z.B. einer Tierarztpraxis) in den baulichen Bestand einzuordnen. Weiterhin ist geplant, auf dem Gelände in angemessenem Umfang, Flächen für Caravan-Stellplätze anzuordnen.

Vorrangiges Ziel der Landgut Berbisleben GbR ist es, den vorhandenen historischen Gebäudebestand zu erhalten und durch das Unterbringen von verschiedenen Gebäudenutzungen die finanziellen Voraussetzungen zu schaffen, die Gebäude auch entsprechend sanieren und im Innenbereich umbauen zu können. Lediglich eine, zu DDR-Zeiten südöstlich der Hofanlage zusätzlich errichtete landwirtschaftliche Halle soll ggf. zurück gebaut werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, auf dieser Fläche einen oder mehrere kleinteilige Ersatzneubauten zu errichten.

Auch wenn die Nutzung des Landgutes vorrangig durch einen landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen ist, wird dieser nicht die gesamte Hofanlage nutzen und bewirtschaften können. Es sind, wie beschrieben, zusätzliche Nutzungsoptionen erforderlich, um durch verschiedenen Miet- und Pachteinnahmen die Eigentümer finanziell in die Lage zu versetzen, den Gebäudebestand langfristig erhalten zu können. Dabei kann eine Genehmigung des geplanten (und erforderlichen) Nutzungsspektrums nicht durch den Privilegierungstatbestand gem. § 35 (1) BauGB für den landwirtschaftlichen Betrieb abgedeckt werden, da die geplanten Nutzungen in der Summe nicht mehr den Grundsätzen die der Privilegierung zugrunde gelegt werden, entsprechen.

Aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist für die Genehmigung der geplanten Umnutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Heringen/Helme erforderlich. Dieser soll die geplanten Nutzungen städtebaulich geordnet entwickeln sowie künftige Vorhaben vorbereiten und die Nachnutzung der baulichen Anlagen sichern. Der Erhalt, die Sanierung und Nachnutzung der Hofanlage liegt dabei im vorrangigen städtebaulichen Interesse der Landgemeinde Stadt Heringen/Helme.

Prinzipiell können die geplanten Nutzungen, welche den Vorgaben der BauNVO für ein Dorfgebiet entsprechen, aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Uthleben entwickelt werden. Dieser stellt für die Flächen des Gutes Berbisleben ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO dar.

Aus Sicht der Stadt Heringen/Helme wird mit der angestrebten Nachnutzung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung). Ziel ist es, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen.

Der Stadtrat der Stadt Heringen/Helme hat aus den dargelegten Gründen am 22.07.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) gefasst und damit das erforderliche Planverfahren eingeleitet.

16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 3 der Gemarkung Uthleben und umfasst den südöstlichen Teil des Flurstückes Nr. 28/13. Weiterhin werden eine Teilfläche des Grabenflurstückes Nr. 32/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes der kommunalen Straße „Berbisleben“ Nr. 41/1 in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 4,7 ha. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 168 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Der Standort ist geprägt von den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der landwirtschaftlichen Hofanlage sowie von nördlich, östlich und südlich an die Gebäude angrenzenden Wiesenflächen, teilweise mit lockerem Gehölzbestand. Westlich schließen sich direkt Ackerflächen an.

Die Flächen befinden sich in Alleinlage nordöstlich der Ortslage Uthleben, in einem Abstand von ca. 900m zum Ort. Nördlich, westlich und südlich schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an. Östlich wird das Gelände von einem Kiesteich begrenzt. Im direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich ist der Kiesabbau bereits abgeschlossen. Westlich des Kiesteiches befindet sich der Standort der BETA Betonwerktechnik Hebeteknik sowie der Universalbeton Heringen GmbH & Co.

Das Plangebiet ist über die kommunale Straße „Berbisleben“, die Uthleben mit der Kreisstraße 19 (Windehausen-Heringen) verbindet, an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage der Plangebiete im Gemeindegebiet dar.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nachnutzung des baulichen Bestandes im Plangebiet zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Geplant ist hier die Nachnutzung von Wirtschaftsgebäuden durch einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, die Erhaltung und geringfügige Erweiterung der Wohnnutzung auf dem Gelände sowie die Nachnutzung von bestehenden Nebengebäuden zu kleingewerblichen Zwecken. In Ergänzung der landwirtschaftlichen Nutzung soll auch die Einrichtung eines Hofladens bzw. von Beherbergungsangeboten zulässig sein.

Die Festsetzung des Dorfgebietes erfolgt mit dem Ziel, für die Nachnutzung der Bausubstanz möglich flexible Optionen zu schaffen. Dabei soll der Charakter eines Landgutes mit den bereits vorhandenen großen und den Hofcharakter prägenden Gebäuden, erhalten bleiben. Dabei ist eine zulässige Nutzungspalette die Grundlage für eine wirtschaftliche Nachnutzung, Sanierung und Erhaltung der Gebäude.

Ausgeschlossen werden die Errichtung von Tankstellen und von Vergnügungsstätten im Plangebiet, da diese Nutzungen nicht den städtebaulich gewünschten Zielen entsprechen und keine angemessenen Nutzungen für die historische Hofanlage darstellen.

Außerdem erzeugen diese Nutzungen einen, der Lage des Geltungsbereiches außerhalb der Ortslage Uthleben und dem Ausbaugrad der vorhandenen Erschließung nicht angemessenen Kunden bzw. Nutzerverkehr.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht der ursprünglichen Nutzung der Gebäude der Hofanlage. Durch diese Festsetzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 im Dorfgebiet (MD) soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für das geplante Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Dabei besteht bereits eine bauliche Prägung des Geländes durch den Bestand eines Wohngebäudes sowie von großen Wirtschafts- und Nebengebäuden mit bereits befestigten Flächen einer landwirtschaftlichen Hofanlage. Geringfügige bauliche Erweiterungen sollen zugelassen werden.

Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen. Somit beträgt die zulässige Grundfläche im Plangebiet ca. 1,1 ha bei einem bereits baulich in Anspruch genommenen Bestand von 0,8 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Die als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Baufläche wird hinsichtlich der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen geteilt (MD1 und MD2). Ziel ist es, durch die Festsetzungen eine möglich verträgliche Einordnung in den Landschaftsraum der Goldenen Aue zu erreichen und dabei den zu erhaltenden baulichen Bestand zu beachten.

Im Bereich der historischen Bestandsanlage des Landgutes Berbisleben (MD1) wurde die Festsetzung der Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen so vorgenommen, dass sie sich an den großen landwirtschaftlichen Bestandsgebäuden orientiert (TH 7,50m und FH 12,00m). Ziel ist es, diese Gebäude zu sanieren und später um zu nutzen. Damit müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Umnutzung der vorhandenen Gebäude in den vorhandenen Kubaturen generell zu ermöglichen.

Das später ergänzte Wirtschaftsgebäudes im Südosten des Plangebietes verfügt über deutlich geringere Höhen. Diese Abstufung zum Landschaftsraum hin soll auch künftig erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird für Gebäude im MD2 eine Höhenbegrenzung in Form einer Traufhöhe von maximal 4,00m und einer Firsthöhe von 7,00m festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt wurde eine konkrete Geländehöhe von 168müNN festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um überwiegend baulich vorbelastete Flächen handelt und im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes, durch die getroffenen Festsetzungen, eine Erhöhung der zu versiegelnde Grundfläche um 2.904 m², das sind ca. 6,2 % der Flächen des Plangebietes planungsrechtlich zulässig sein wird. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Darüber hinaus wurden seitens der Stadt Heringen/Helme Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan in der Anlage 1 zur Begründung).

16.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Dabei erfolgte die Festsetzung der Baugrenze um den bestehenden baulichen Bestand und ermöglicht geringfügige Erweiterungen. Dabei soll die prinzipielle Struktur der Hofanlage erhalten bleiben. Südöstlich angrenzend ist eine Fläche für kleinteilige bauliche Ergänzungen vorgesehen.

Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist zulässig.

Es ist festzustellen, dass allein durch die Festsetzung der Baugrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden.

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

Das Plangebiet wird über die kommunale Straße „Berbisleben“ erschlossen, welche nördlich des Geltungsbereiches verläuft. Die Teilfläche der Anbindung an diese Straße wurde in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung des bereits vorhandenen und in wasserdurchlässiger Befestigung ausgebauten privaten Zufahrtsweges zum Hofgelände als private Verkehrsfläche.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen sind im Geltungsbereich unterzubringen.

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung zusätzlicher Verkehrsflächen ausgelöst wird, ist durch diese Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

16.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Bereich der Hofanlage sowie im direkt angrenzenden Bereich befindet sich derzeit ein Gehölzbestand aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen. Diese sind möglichst zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Aus diesem Grund wurde folgende Festsetzung getroffen:

§ 5 (1) Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen oder im Bestand zu erhalten.

Dabei ist davon auszugehen, dass der Erhalt der Bäume nicht vollständig möglich sein wird. Um den Bauherren einen Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeanordnung sowie der Nutzung der Freiflächen einzuräumen, erfolgt die Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume nicht auf konkrete Gehölze bezogen.

Mit der Festsetzung der Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen von Gehölzen im festgesetzten Dorfgebiet selbst kann ein Ausgleich des, durch die geplante bauliche Nutzung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffs, nur in einem geringen Teil dargestellt werden. Aus diesem Grund erfolgt zusätzlich die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes. Hier befinden sich derzeit Ackerflächen, die von dem, das Gut nutzenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb Meyer aus Windehausen bewirtschaftet werden. Insbesondere die südliche Fläche, südlich des Grabens, besitzt einen für die Bewirtschaftung ungünstigen Flächenzuschnitt, wird von einer südlich angrenzenden Baumreihe beschattet und steht aus diesem Grund aus Sicht des Bewirtschafters für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Geplant ist es, durch die Festsetzung von Initialpflanzungen im Bereich der Maßnahmenflächen geschlossene Laubgebüsche zu entwickeln, die einerseits zur Strukturierung der Ackerlandschaft beitragen, die Hofanlage nach Süden und Westen eingrünen und wertvolle Lebensräume insbesondere für Insekten und Vögel darstellen. Außerdem komplettieren diese geplanten Gehölzflächen die angrenzenden Grabenbepflanzungen im Sinne einer Biotopvernetzung in der Ackerlandschaft der Goldenen Aue.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgt durch folgende Textliche Festsetzung:

§ 5 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ (M1A und M1B) sind als Initialpflanzung eine Randeingrünung in Form einer mehrreihigen, geschlossenen, freiwachsenden Laubhecke sowie kleine Strauchgruppen innerhalb der Fläche anzupflanzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten. Danach ist der restliche Teil der Flächen der Sukzession zu überlassen. Ziel ist die Ausbildung eines geschlossenen Laubgebüsches.

Die Pflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und gemäß Maßnahmenblatt „M1“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet werden im Grünordnungsplan getroffen. Es erfolgt der Nachweis, dass durch die getroffenen Festsetzungen ein Ausgleich des, bei Umsetzung der Planung im Geltungsbereich entstehenden Eingriffs von 99% erreicht werden kann. Diese Größenordnung wird in der Abwägung des Umstandes, dass die Planung der Sicherung, dem Erhalt und der Nachnutzung einer für den Ort Uthleben historisch bedeutenden Hofanlage in der Gesamtheit der Gebäude dient, seitens der Stadt Heringen/Helme als ausreichend bewertet.

Alle diese Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil mit unterschiedlicher Ausprägung in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Diese Festsetzungen unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO davon Grundfläche gem. § 19 BauNVO - GRZ 0,6: 10.862 m ²	18.103 m ²	38,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	306 m ²	0,6 %
private Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB hier: Grundstückszufahrt	409 m ²	0,9 %
Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	19.446 m ²	41,2 %
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a) BauGB	196 m ²	0,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	8.744 m ²	18,6 %
Gesamtfläche	47.204 m²	100 %

17. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

17.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Stadt Heringen/Helme.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet durch die einschränkende Festsetzung einer zu überbauenden Grundfläche von insgesamt 10.862 m², das sind 2.904 m² mehr als der bereits vorhandene bauliche Bestand in der festgesetzten Dorfgebietsfläche (MD) und die damit verbleibende Durchgrünung der Bauflächen (MD) in einer Größe von 6.991 m²,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6, die aufgrund der damit möglichen Nutzungsverdichtung im bereits bebauten Bereich der Hofanlage den zusätzlichen Flächenver-

brauch auf bisher unverbauten Flächen einschränkt und auf das, für das Vorhaben notwendige Maß beschränkt,

- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierte Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen:

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“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- 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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
- Offenlandbiotopkartierung (TLUBN)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- 1. **Änderung** des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung (02.04.2024) rechtliche Verbindlichkeit.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

17.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Heringen/Helme beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nachnutzung der Gebäude und baulichen Anlagen des Landgutes Berbisleben langfristig zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplaneri-

schem Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung unter Beachtung der seitens der Stadt Heringen/Helme städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festzusetzen.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

18. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

18.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für den Bebauungsplan Nr. 6 „Landgut Berbisleben (OT Uthleben) sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Offenlandbiotopkartierung des TLUBN (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)
- Flächennutzungsplan Uthleben
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Stadt Heringen/Helme gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer den o.a. Unterlagen folgende weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden: Einholen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Stadt Heringen/Helme im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

18.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	<u>sind zu prüfen</u>	<u>sind nicht betroffen</u>
<u>Schutzgüter</u>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	

Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG	x	
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität, betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

18.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher Schutzgebiete.

Ein kleiner Flächenanteil des westlichen Plangebietes liegt innerhalb des, durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Helme. Die Helme ist ein Gewässer 1. Ordnung. Für sie wurde das ÜSG im Abschnitt vom Kleinwechungen bis Görsbach durch Rechtsverordnung vom 22.01.2001 (ThürStAnz. Nr. 13/2001, 8.633) festgesetzt und zuletzt durch Rechtsverordnung vom 22.06.2006 (ThürStAnz. Nr. 30/2006, S. 1167) geändert.

Diese Plangebietsflächen im ÜSG stellen derzeit Ackerflächen dar und sind künftig ausschließlich für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Festsetzung der Maßnahmenfläche M1B). Dazu wurde der Planvorentwurf des Bebauungsplanes der Unteren Wasserbehörde (UWB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Stellungnahme vorgelegt. Seitens der Behörde wurden in der Stellungnahme vom 12.11.2024 keine Einwände gegen die getroffenen Festsetzungen von Ausgleichspflanzungen im Überschwemmungsgebiet geltend gemacht. Die Stadt Heringen/Helme geht deshalb davon aus, dass seitens der zuständigen UWB ein Abweichen von den Verboten des § 78a WHG in Aussicht gestellt werden und künftig erteilt werden kann.

Die bebauten Bereiche der Hofanlage sowie alle im Bebauungsplan als Baufläche (MD) festgesetzten Teile liegen außerhalb des durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Eine Betroffenheit weiterer naturschutzrechtlicher Schutzgebiete oder Schutzgebiet des Wasserrechtes besteht nicht.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

18.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeitig vorhandene Standortsituation der historischen Hofanlage erhalten. Das Wohngebäude kann weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden, da die Nutzung nie aufgegeben wurde. Die großen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind weiterhin als solche in Nutzung zu nehmen. Eine geplante Nutzungserweiterung auf dem Gelände, verbunden mit Umnutzungsanträgen, ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer den vorhandenen Gebäudebestand ohne zusätzlicher Nutzungsoptionen wie die Umnutzung des Bestandes für kleingewerbliche Betriebe als Lagerräume und Werkstatt Räume, Räume zur Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Produkte und zur Einordnung von Räumen für freie Berufe (z.B. einer Tierarztpraxis) sowie ggf. für weitere Wohnangebote, nicht sanieren und erhalten können.

Teile des Gebäudebestandes würden sich zu baulichen Brachen entwickeln. Die historische Hofanlage könnte in ihrem baulichen Zusammenhang nicht bewahrt werden.

18.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

18.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes

Der für den Umweltbericht notwendige Untersuchungsraum wurde auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Ziel ist es, alle im Rahmen der Planung entstehenden Auswirkungen zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

- mögliche Nutzungskonflikte durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen,
- Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum,
- Auswirkungen auf die Schutzgüter,
- artenschutzrechtliche Belange.

18.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens gemäß Anlage 1 UVPG

Da beim in Rede stehenden Planvorhaben die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² liegt, ist das Vorhaben nach dem UVPG nicht UVP - pflichtig und es ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens nach Landesrecht gemäß Anlage ThürUVPG

Das Planvorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Thüringen (Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - ThürUVPG) nicht UVP - pflichtig und es ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit

Da es sich im vorliegenden Fall um kein UVP - pflichtiges Planvorhaben handelt und nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen keine auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vorliegen, kann seitens der Stadt Heringen/Helme davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen / Umweltbeeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens vorliegen werden.

18.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen,
- Offenlandbiotopkartierung der TLUBN,
- Flächennutzungsplan Uthleben
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen/Helme wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

18.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Stadt Heringen/Helme im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening /Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Stadt Heringen/Helme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

18.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der Lage außerhalb der Ortslage sowie der, auf den Flächen bereits vorhandenen baulichen Anlagen keinen hohen Stellenwert für die Erholungsnutzung der Einwohner von Uthleben oder der Umgebung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung sowie die Umnutzung und geringfügige Erweiterung der Gebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Es ist davon auszugehen, dass von den, künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen, keine erhebliche Belastung durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen in den angrenzenden Grundstücken zu erwarten sind. Die Hofanlage befindet sich in einer Alleinlage, ca. 900m von der nächsten Ortslage entfernt. Sie ist ausschließlich von landwirtschaftlichen Flächen sowie von einem Teich, entstanden durch Kiesabbau, umgeben. Östlich des Kiesteiches befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, so dass der Kiesteich nicht Teil eines Freizeit- und Naherholungsgebietes ist.

Eine Nutzung des Plangebietes durch die der Allgemeinheit ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen, da die Flächen weder bisher öffentlich verfügbar waren, noch sein werden.

Unter Bezug auf die zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie der in der Begründung bisher getroffenen Aussagen, soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Hofanlage bereits baulich vorbelastet und mit einer geringen Bedeutung zu bewerten. Da sich die Planung auf die Nachnutzung und geringfügige Erweiterung dieses Gebäudebestandes bezieht, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Die, die geplante Baufläche (MD) umgebenden Bereiche besitzen einen mittleren bis sehr hohen Bodenerfüllungsgrad. Das resultiert aus der hohen Bodenfruchtbarkeit im Bereich der „Goldenen Aue“. Diese Bereiche bleiben auch weiterhin als Grünlandflächen erhalten oder sollen als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen bepflanzt werden.

Das BBodSchG regelt die nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens. Zu schützende Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1a-c und 2 BBodSchG:

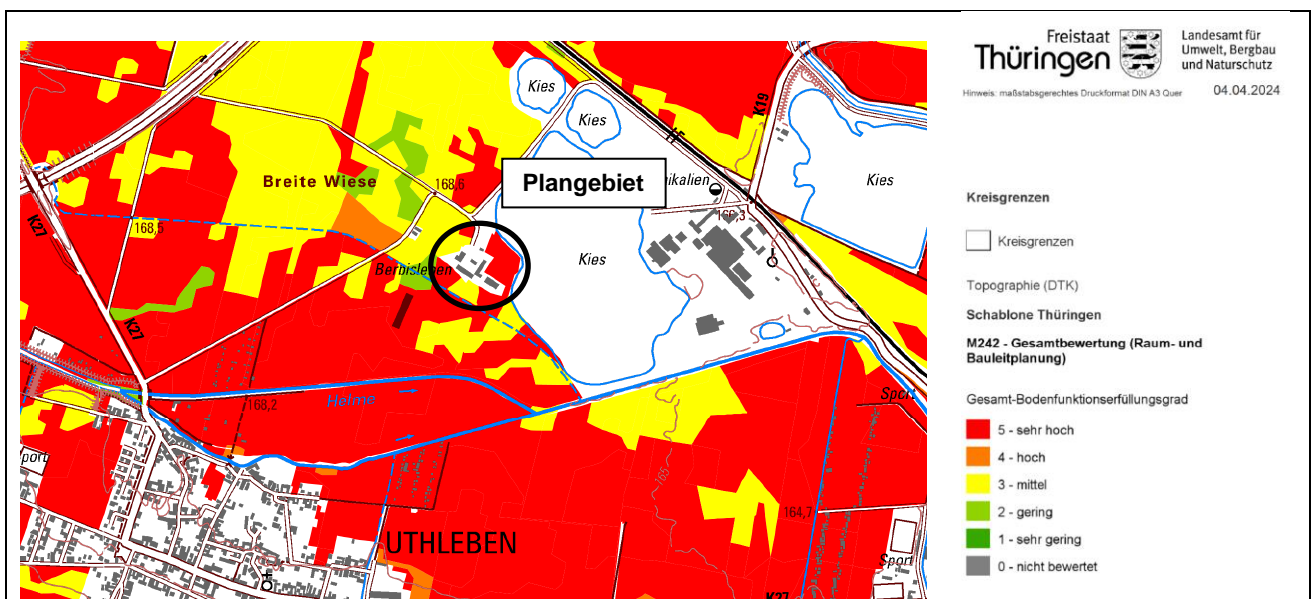
- die Lebensraumfunktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- die Regelungsfunktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers und
- die Archivfunktionen der Natur- und Kulturgeschichte.

Diese Böden sind vor negativen Einflüssen, insbesondere Bebauung, Bodenauf- und -einträge zu schützen. Aus dem BBodSchG sowie aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches (BauGB) ergeben sich folgende Hauptziele des Schutzes solcher Böden, die:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.



Graphische Darstellung der Bodenbewertung gem. Kartendienst TLUBN

Schutzgut Wasser:

Durch das Plangebiet verläuft ein Graben, welcher weiterhin bestehen bleiben soll und durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes wird im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzung und Beeinträchtigung eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Das derzeit im Bereich der bebauten Bereich sowie der Grünflächen anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben. Dies soll auch im Rahmen der künftigen Nutzung weiterhin so erfolgen.

Damit entspricht die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Boden“.

Ein kleiner Flächenanteil des westlichen Plangebietes liegt innerhalb des, durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes der Helme. Die Helme ist ein Gewässer 1. Ordnung. Für sie wurde das ÜSG im Abschnitt vom Kleinwechungen bis Görsbach durch Rechtsverordnung vom 22.01.2001 (ThürStAnz. Nr. 13/2001, 8.633) festgesetzt und zuletzt durch Rechtsverordnung vom 22.06.2006 (ThürStAnz. Nr. 30/2006, S. 1167) geändert.

Diese Plangebietsflächen im ÜSG stellen derzeit Ackerflächen dar und sind künftig ausschließlich für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Festsetzung der Maßnahmenfläche M1B). Dazu wurde der Planvorentwurf des Bebauungsplanes der Unteren Wasserbehörde (UWB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Stellungnahme vorgelegt. Seitens der Behörde wurden in der Stellungnahme vom 12.11.2024 keine Einwände gegen die getroffenen Festsetzungen von Ausgleichspflanzungen im Überschwemmungsgebiet geltend gemacht. Die Stadt Heringen/Helme geht deshalb davon aus, dass seitens der zuständigen UWB ein Abweichen von den Verboten des § 78a WHG in Aussicht gestellt werden und künftig erteilt werden kann.

Die bebauten Bereiche der Hofanlage sowie alle im Bebauungsplan als Baufläche (MD) festgesetzten Teile liegen außerhalb des durch Rechtsverordnung gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (frühzeitige Behördenbeteiligung) vom 04.11.2024 wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur Neuausweisung des ÜSG der Helme im Abschnitt von Stöckey bis zur Landesgrenze Thüringen/Sachsen-Anhalt bei Görsbach eröffnet wurde. Die Neufestsetzung erfolgt gemäß, § 76 Abs. 2 S. 3 WHG, um die bisherige USG-Festsetzung an neue Erkenntnisse anzupassen.

Weiter heißt es in der Stellungnahme:

„Überschneidungen der geplanten Baugrenzen mit den neu berechneten Überschwemmungsflächen ergeben sich hiernach in den Bereichen am nordwestlichen „Stall“, westlich der südwestlichen „Scheune“ und östlich der „Jauchebecken (Ruine)“.

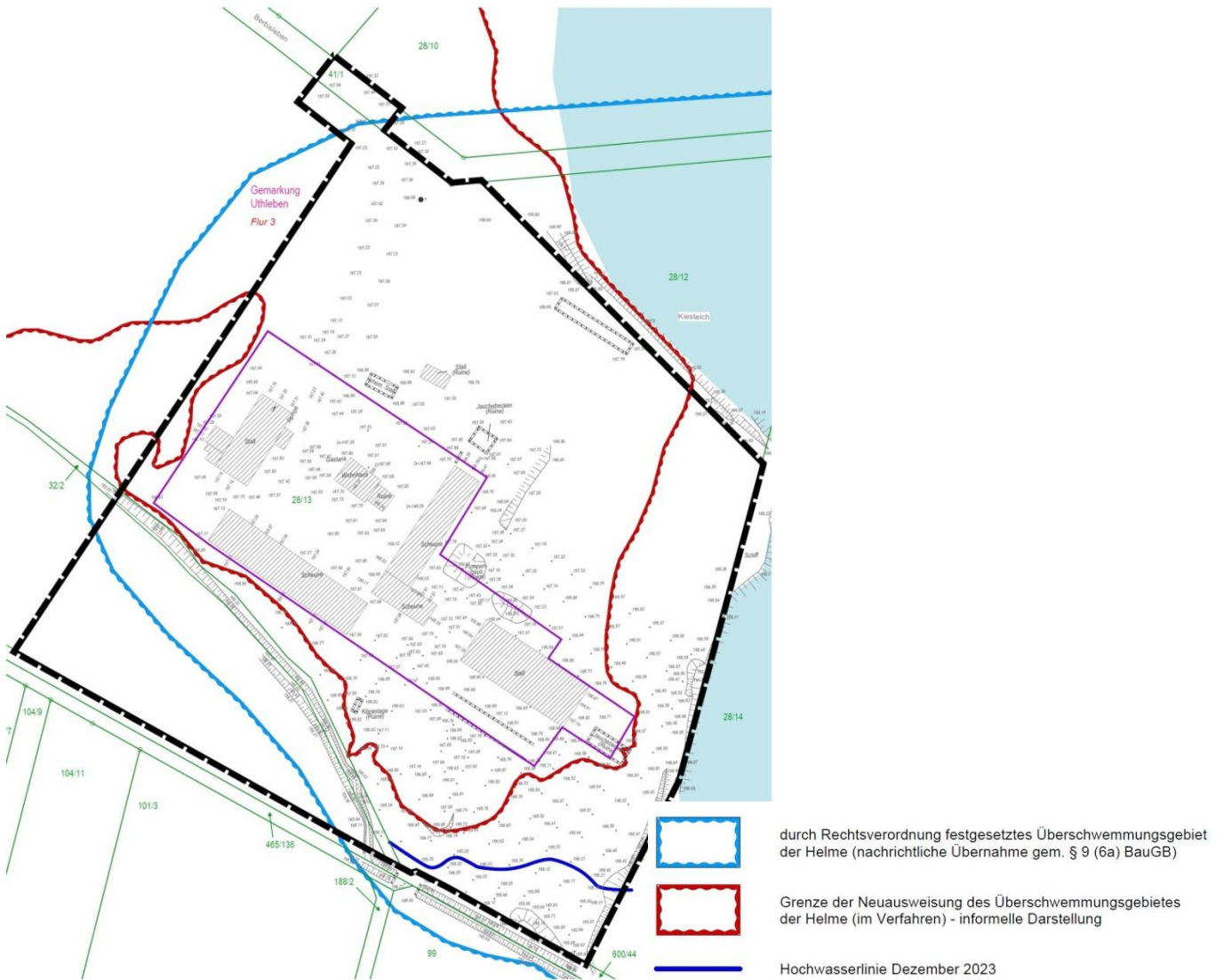
Im Rahmen der weiteren Planung wird um Berücksichtigung der Neuberechnung und des laufenden Verfahrens gebeten. Möglicherweise sollten auch die bisherigen Planungen im Bereich der Baugrenzen überdacht werden.

Es wird erneut auf die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG verwiesen.

Da innerhalb der Baugrenze nur die Randbereiche der gemäß der neuen Berechnung überschwemmten Flächen betroffen wären und in den verbleibenden Grundstücksflächen ausreichend Platz, z. B. für bauliche Nebenanlagen, zur Verfügung steht, würde der vorsorgende Hochwasserschutz als Belang des Wohls der Allgemeinheit hier überwiegen. Die Überschneidungsflächen im Bereich der Neuberechnung sollten daher im Rahmen der weiteren Planung freigehalten werden.“

In der folgenden Graphik wurden sowohl die Grenze des derzeit verbindlichen Überschwemmungsgebietes, als auch die Grenze der Neuberechnung dargestellt. Dabei kann festgestellt werden, dass die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landgut Berbisleben“ festgesetzte Baugrenze außerhalb der Linie der Neuberechnung des ÜSG liegt. Es liegen lediglich kleine Teile der festgesetzten Baufläche (MD) im Randbereich innerhalb dieser Linie. Diese Flächen werden für Umfahrungen der Gebäude durch den landwirtschaftlichen Betrieb benötigt und bleiben aus diesem Grund weiterhin entsprechend als Baufläche festgesetzt.

Zusätzlich dazu erfolgte die Aufnahme der Hochwasserlinie des tatsächlichen „Jahrhunderthochwassers“ im Dezember 2023 in die Graphik. Hier wird deutlich, dass aufgrund der bestehenden Topographie eine Betroffenheit der bebauten Bereiche des Landgutes durch Hochwasser auch künftig als äußerst unwahrscheinlich angenommen werden kann.



Auch die Linie des durch die TLUBN ermittelten Überschwemmungs-Risikogebietes der Helme (HQ 200) liegt weitestgehend außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Aus diesem Grund führt die Stadt Heringen das Planverfahren mit dem vorliegenden Entwurf fort.



Festsetzungen des Planentwurfes und Abgrenzung des Überschwemmungs-Risikogebietes (HQ 200) (Quelle: TLUBN (Shape-Datei vom 19.12.2024))

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet besitzt auf Grund der Lage im Landschaftsraum sowie seiner Größe (ca. 4,7ha) insgesamt eine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslagen.

Da mit der Planung eine nur unwesentlich höhere bauliche Inanspruchnahme der bereits bebauten Bereiche ausgelöst wird (ca. 3.525 m²) kann eingeschätzt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere den Darstellungen des Grünordnungsplanes als Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen, um Grünlandflächen mit Gehölzbestand sowie um Ackerflächen.

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss zwischen der heute vorhandenen, realen und der potenziell standorttypischen Vegetation unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die hpnV diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würde.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kann derzeit eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden. Der Stadt Heringen/Helme liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die bei der Umsetzung der Planung eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entsteht.

Vorgaben des § 61 BNatSchG

Nach § 61 BNatSchG ist es verboten, bauliche Anlagen im Außenbereich an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie zu errichten oder wesentlich zu ändern. Diese Abstandslinie zum östlich angrenzenden Kiesteich wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Das Abstandsgebot greift im Südosten des Plangebiets, im Hinblick auf die getroffene der Festsetzung des Dorfgebietes (MD). Hier reicht die getroffene Bauflächenfestsetzung in den 50m Verbotsstreifen hinein.

In einem Ortstermin mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgte die Abstimmung hinsichtlich der konkreten Abgrenzung des festgesetzten MD in der Art, dass bereits seit Jahren befestigte Flächen (bauliche Anlagen), welche sich innerhalb der 50m Linie befinden, auch weiterhin baulich genutzt werden dürfen und keine Einwendungen gegen eine Festsetzung dieser Flächen als Dorfgebiet erhoben werden. Sollten künftig des Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende bauliche Anlagen in diesem Bereich errichtet werden, wird seitens der UNB eine Ausnahme von den Bauverboten innerhalb der 50m Uferzone von Gewässern 1. Ordnung gem. § 61 (3) BNatSchG in Aussicht gestellt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Betrachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist aufgrund der Lage des Plangebiets in der ebenen, von Ackerbau geprägten Landschaft, als hoch einzustufen. Zusätzlich dazu befindet sich das Plangebiet in einer Alleinlage, abgesetzt von den umliegenden Ortslagen. Der bauliche Bestand ist geprägt von großen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden.

Dieser Zustand wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie einer künftig geplanten Nutzung der Gebäude, nicht bedeutend verändert. Die Höhenentwicklung möglicher baulicher Erweiterun-

gen im Plangebiet wird sich, aufgrund der getroffenen Festsetzungen, am historischen Bestand orientieren. Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei einer Ortsbegehung wurde die Plangebiete mit den vorhandenen Biotopstrukturen auf mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht und das Quartierpotenzial beurteilt. Es erfolgte keine explizite Artenerfassung. In der weiteren Untersuchung wird deshalb in einem sogenannten worst case Szenario untersucht, welche geschützten Arten von der Planung betroffen sein könnten.

Fledermäuse/ Vögel

Im Plangebiet befindet sich ein Bestand an größeren Laubbäumen, in den bei der Umsetzung der Planung ggf. eingegriffen werden wird.

Weiterhin sind im Plangebiet größere bauliche Anlagen vorhanden, die ein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen. Ein Gebäudeabbruch ist nicht vorgesehen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

Aufnahme eines Hinweises zur artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung bei Umbauten im baulichen Bestand sowie bei Baumentnahmen im Plangebiet in den Teil 4 der Planzeichnung.

Hier sind vor Baumaßnahmen am Bestand sowie vor Baumentnahmen Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen und im Ergebnis dieser Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt zusätzlich ein Vorkommen von Brutplätzen für Singvögel vermuten.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch die nachfolgend benannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden, da keine wesentliche Beseitigungen des Gehölzbestandes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis auf einzelne Gehölze, ausgelöst werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

Durch ein **Verbot von Gehölzbeseitigungen** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) gem. § 39 (5) BNatSchG wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden. – **Aufnahme als Hinweis in den Teil 4 der Planunterlage.**

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien kann ausgeschlossen werden, im Plangebiet sowie in der räumlichen Nähe keine geeigneten Gewässerstrukturen vorhanden sind.

Insekten

Aufgrund der gärtnerischen bzw. Grünland- und Ackernutzung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da mögliche bauliche Veränderungen sich räumlich auf bereits bebaute Bereiche

beschränken nur schrittweise umgesetzt werden. Ca. 75% der Gesamtflächen des Plangebietes bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

Zusätzlich dazu wird in den Teil 4 der Planzeichnung ein zu beachtender Hinweis zur Umsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet aufgenommen.

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten **Minderungsmaßnahmen** begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

18.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins

Durch die Umsetzung der Planung ist eine Neuinanspruchnahme von maximal 2.904 m² bisher unbebauten Garten- bzw. Grünlandflächen durch bauliche Anlagen möglich. Aufgrund der baulichen Vorbelastung des Plangebietes und der räumlichen Lage der festgesetzten Baufläche (MD) im Bereich der Gebäude des Landgutes Berbisleben ist davon auszugehen, dass keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen von bisher unberührtem Landschaftsraum zu erwarten sind.

18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)

1. Flächeninanspruchnahme

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für ggf. neu zu errichtende bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.

Durch die neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Vorhabengebiet kann der Versiegelungsgrad im Plangebiet um bis zu maximal 2.904 m² erhöht werden. Das entspricht ca. 6,2 % der Gesamtfläche des Plangebietes.

Die gesamten übrigen Flächen werden als private Gartenfläche, Grünlandflächen oder Flächen für Kompensationsmaßnahmen genutzt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zur Realisierung der baulichen Anlagen werden, aufgrund der ebenen Geländesituation im Plangebiet, nur in einem geringen Umfang Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau erforderlich werden. Die bleibenden Eingriffe sind Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen.

Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen.

Beim in Rede stehenden Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist vorrangig die Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz vorgesehen. Es handelt sich ausschließlich um kleinere, temporäre Baustellen mit ihren Arbeitsflächen. Diese sowie die im Betrieb befindlichen Baufahrzeuge werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes *vorübergehend* geringfügig beeinträchtigen.

Aufgrund des geringen Umfangs des Bauvorhabens können die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft werden. Größere und gleichzeitig stattfindende Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt 4,7ha. Auf einem Flächenanteil von 7.958 m² befinden sich aktuell bereits Gebäude und bauliche Anlagen. Der Grad der Bebauung kann, bei Umsetzung der Planung, um bis zu 2.904 m² erhöht werden. Die übrigen Flächen sollen als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet, als Grünlandflächen mit Gehölzbestand erhalten bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt werden.

Die Bestandsbewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet bleibt prinzipiell erhalten. Die Flächenanteile der Bodenfunktionswerte verändern sich nur geringfügig.

- geringe Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen im Bereich der bereits bebauten Bereiche: 7.958 m² sowie der bereits vorhandenen Verkehrsflächen: 715m², zulässige zusätzliche Versiegelung von 2.904 m² im festgesetzten Dorfgebiet,
- mittlere und sehr hohe Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen, Nitratrückhaltevermögen im Bereich der Grünflächen/Ackerflächen 38.531m², zulässige zusätzliche Versiegelung von 200 m² innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen

2. Klimatische Auswirkungen

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kann es zwar zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die bereits vorhandene Bebauung und den festgesetzten geringen Erweiterungsumfang werden keine veränderten Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslagen hervorgerufen.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Durch die, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige höhere Versiegelung (2.904 m²) verringert sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll aber weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch wird das Schutzgut Wasser *nicht erheblich* beeinträchtigt.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet, welche sich am bereits vorhandenen baulichen Bestand orientiert wird sichergestellt, dass keine landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit kein landschaftsbildwirksamer Eingriff künftiger Planvorhaben zu besorgen sind.

5. Arten und Lebensräume

Mit den Festsetzungen zu verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sowie verschiedener Vermeidungsmaßnahmen soll sichergestellt

werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu besorgen sind.

Der Stadt Heringen/Helme liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

18.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Abwässer

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in einer vollbiologischen Kleinkläranlage gereinigt und versickert. Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten und großflächig versickert werden.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über einen bereits vorhandenen und in Nutzung befindlichen Trinkwasserbrunnen.

2. Erschütterungen/Lärm

Betriebsbedingte Erschütterungen oder Lärmemissionen aus dem Plangebiet in die Umgebung werden bei der Umsetzung der Planung nicht verschärft. Im Plangebiet sind ausschließlich die konkret festgesetzten baulichen Nutzungen zulässig. Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr verursacht.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

3. Lichtemissionen

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nicht vorgesehen.

4. Luftverunreinigungen

Durch die geplanten Nutzungen ist nicht mit einer Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu rechnen, da die Festsetzungen kein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorrufen werden.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

18.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit versickerungsoffener Bodenflächen durch ggf. erforderliche zusätzliche Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,7 ha. Die Versiegelung im Plangebiet beschränkt sich künftig auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 11.483 m² zu bebauende Fläche. Das sind 3.525 m² mehr als der bereits vorhandene bauliche Bestand im Plangebiet.

Die zu bebauenden Flächen weisen keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme auf. Es handelt sich nicht um Flächen:

- die innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen besonders geschützte Biotope gem. § 15 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen.

18.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ausführungen dazu sind bereits in Pkt. 18.5.7 erfolgt.

18.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

18.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines denkmalgeschützten Bereiches oder archäologischen Relevanzgebietes. Die Festsetzungen der zulässigen baulichen Nutzungen schließen die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

18.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

18.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Umsetzung der Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

18.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

18.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich detailliert erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, die bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind (Erhöhung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet um 2.904 m² bei einem geringen Bodenfunktionspotenzial im Bestand) werden seitens der Stadt Heringen/Helme keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt.

18.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Nachnutzung der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Hofanlage „Landgut Berbisleben“. Die Schaffung von zusätzlichen Nutzungsoptionen stellt eine Voraussetzung für den langfristigen Erhalt der bereits bestehenden Gebäude dar.

Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits ausgebaut. Planungsalternativen auf Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Uthleben bestehen nicht.

Planungsalternativen wären mit einem erheblichen Flächenmehrerbrauch an anderer Stelle verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Stadt Heringen/Helme.

19. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum in Rede stehenden Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung (GOP) erarbeitet. Diese werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

20. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

21. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung im Zuge der Umsetzung der Planung bezieht sich auf eine Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich durch die Stadt Heringen/Helme.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Stadt Heringen/Helme gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Stadt Heringen/Helme wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine weiteren Maßnahmen erforderlich** sein werden.

22. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch bei Umsetzung des Bebauungsplanes Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch, unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen **keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“** durch das Planvorhaben eintreten. Aus diesen Gründen wird die Planung durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Stadt Heringen/Helme städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

23. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Februar 2025