



# Stadt Heringen / Helme

## Begründung

### zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr.04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben)

Verfahrensstand:

## Entwurf

Heringen / Helme Juli 2020

**Präambel**  
zur Aufstellung  
**des Bebauungsplanes Nr. 04**  
**„Gartenstraße“ (OT Uthleben)**  
**der Stadt Heringen / Helme**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Verfahrensstand: Planentwurf Juli 2020**

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

<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Heringen / Helme Straße der Einheit 100 99765 Heringen / Helme Bürgermeister Herr Schröter
<b>Auftraggeber:</b>	Bauamt der Stadt Heringen / Helme Herr Lutz Maschke Tel.: (03633) 367243 Fax: (03633) 367227 E-Mail: lutz.maschke@stadt-heringen.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung
<b>Nordhausen / Heringen / Helme Juli 2020</b>	

# Begründung

## zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen / Helme gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Entwurf  
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeiner Teil.....	3
1.1.	Angaben zur Stadt Heringen / Helme .....	3
1.2.	Allgemeine Aussagen zum Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.3.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	4
1.4.	Planunterlagen.....	4
1.5.	Begriffsdefinitionen.....	5
1.6.	Planverfahren .....	5
2.	Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen.....	5
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	5
2.2.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Heringen / Helme.....	6
2.4.	Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Heringen / Helme.....	7
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	7
2.6.	Sonstige Nutzungsregelungen.....	7
3.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB .....	7
3.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	7
3.1.1.	Vorbemerkungen .....	7
3.1.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	8
3.1.3.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB.....	8
3.1.4.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens .....	8
3.1.5.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter .....	8
3.1.6.	Ausgleichsverpflichtung .....	9
3.2.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB .....	9
3.3.	Durchführung des Planverfahrens .....	9
4.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	9
5.	Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanes .....	11
6.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	11
7.	Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB .....	12
7.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	12
7.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	13
7.3.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	13
8.	Erschließung.....	13
9.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	14
10.	Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung.....	14
11.	Planverfasser.....	14

## 1. Allgemeiner Teil

### 1.1. Angaben zur Stadt Heringen / Helme

#### **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, Stadt Heringen / Helme, Uthleben und Windehausen 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.

Dieser Landgemeinde Stadt Heringen / Helme ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 2.2 in der Begründung). Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Görsbach und Urbach.

#### **Lage im Raum**

Das Gebiet der Landgemeinde Stadt Heringen / Helme liegt im Norden des Freistaates Thüringen, im südwestlichen Teil des Landkreises Nordhausen, im Landschaftsraum der Goldenen Aue, nördlich des Höhenzuges der Windleite.

Die Landgemeinde Stadt Heringen / Helme ist gut über das regionale an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (Kreisstraßen K19 und K27 zur A 38). Darüber hinaus quert die Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB das Gemeindegebiet; der Bahnhof befindet sich im OT Heringen.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Urbach und Görsbach (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

Das in Rede stehende Plangebiet selbst befindet sich im OT Uthleben. Uthleben ist ein traditionell landwirtschaftlich geprägter Ortsteil. Aufgrund der hervorragenden Fruchtbarkeit der Böden in der „Goldenen Aue“ sowie des milden Klimas wurde hier schon immer intensiver Gartenbau mit Obst- und Gemüseproduktion betrieben. Die fruchtbaren Böden der Goldenen Aue förderten und prägten die Entwicklung Uthlebens als Bauerndorf.

#### **Flächengröße und Einwohner**

In der Landgemeinde Stadt Heringen / Helme lebten mit Stand vom 31. Dezember 2019 insgesamt 4.720 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 6.691 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

### 1.2. Allgemeine Aussagen zum Ziel und Zweck der Planung

Seitens der Stadt Heringen / Helme soll der Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung einer mitten in der Ortslage, nördlich der Gartenstraße gelegenen Fläche aufgestellt werden. Es handelt sich hier um sehr lange Grundstücke, die sich von der „Karl-Marx-Straße“ im Norden bis zur „Gartenstraße“ im Süden erstrecken.

Entlang der „Karl-Marx-Straße“ im Norden sind sie mit Hauptgebäuden (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) bebaut und von dieser auch erschlossen. Der südliche Teil dieser Grundstücke kann auch von der vollständig ausgebauten Gartenstraße erschlossen werden.

Da der südliche Teil dieser Grundstücke über eine Länge von mehr als 200 m jedoch keine prägende Bebauung mit Gebäuden einer Hauptnutzung aufweist, soll dieser sogenannte „Außenbereich im Innbereich“ durch einen Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden, um dort weiteres Wohnen und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 335 /2 sowie Teile der Flurstücke 336, 334/2, 333, 837/332, 836/331, 330, 625/329, 624/329, 328 und 564/327 der Flur 3 der Gemarkung Uthleben, mit einer Gesamtfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> und liegt in einer Höhenlage von ca. 174 / 175 m über NNH.

### 1.3. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes basiert auf den folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThDSchG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ herausgegeben vom Umweltbundesamt

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

### 1.4. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen / Helme bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil der Satzung)
  
- der Begründung zur Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen / Helme gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB

## 1.5. Begriffsdefinitionen

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen / Helme wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet. Der Bebauungsplan ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Heringen / Helme als „Entwurf“ zu verstehen.

## 1.6. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) wird gem. § 13a BauGB im vereinfachten (beschleunigten) Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Da die Stadt Heringen/Helme für den Ortsteil Uthleben über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung durch den Landkreis. Er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht von Satzungen gem. § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsichtsbehörde im Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) anschließend durch die Stadt Heringen / Helme ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Der Flächennutzungsplan kann, wenn erforderlich, auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden.

## 2. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

### 2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits ausgeführt – innerhalb der Ortslage von Uthleben. Bei den Grundstücken zwischen der „Karl-Marx-Straße“ im Norden bis zur „Gartenstraße“ im Süden handelt es sich um sehr lange Grundstücke, die allerdings nur im Norden entlang der „Karl-Marx-Straße“ mit Hauptgebäuden (Wohnen und nicht störendes Handwerk und Gewerbe) bebaut und von dieser auch erschlossen sind.

Die südlichen Teile dieser Grundstücke, die alle durch die vollständig ausgebaute „Gartenstraße“ erschlossen sind, weisen jedoch über eine Länge von mehr als 200 m keine prägende Bebauung mit Gebäuden einer Hauptnutzung auf, so dass hier seitens des Landkreises Nordhausen die Genehmigung von Wohnhäusern und Vorhaben für nicht störendes Handwerk und Gewerbe nicht in Aussicht gestellt wurde.

Da eine Bebauung entlang der „Gartenstraße“ jedoch aus Sicht der Landgemeinde Stadt Heringen / Helme einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht nur nicht entgegensteht, sondern aus ihrer Sicht sogar städtebaulich geboten ist, da so die vorhandenen Infrastrukturanlagen in der „Gartenstraße“ effizienter genutzt werden können, soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung zur innerstädtischen Nachverdichtung aufgestellt werden.

### 2.2. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

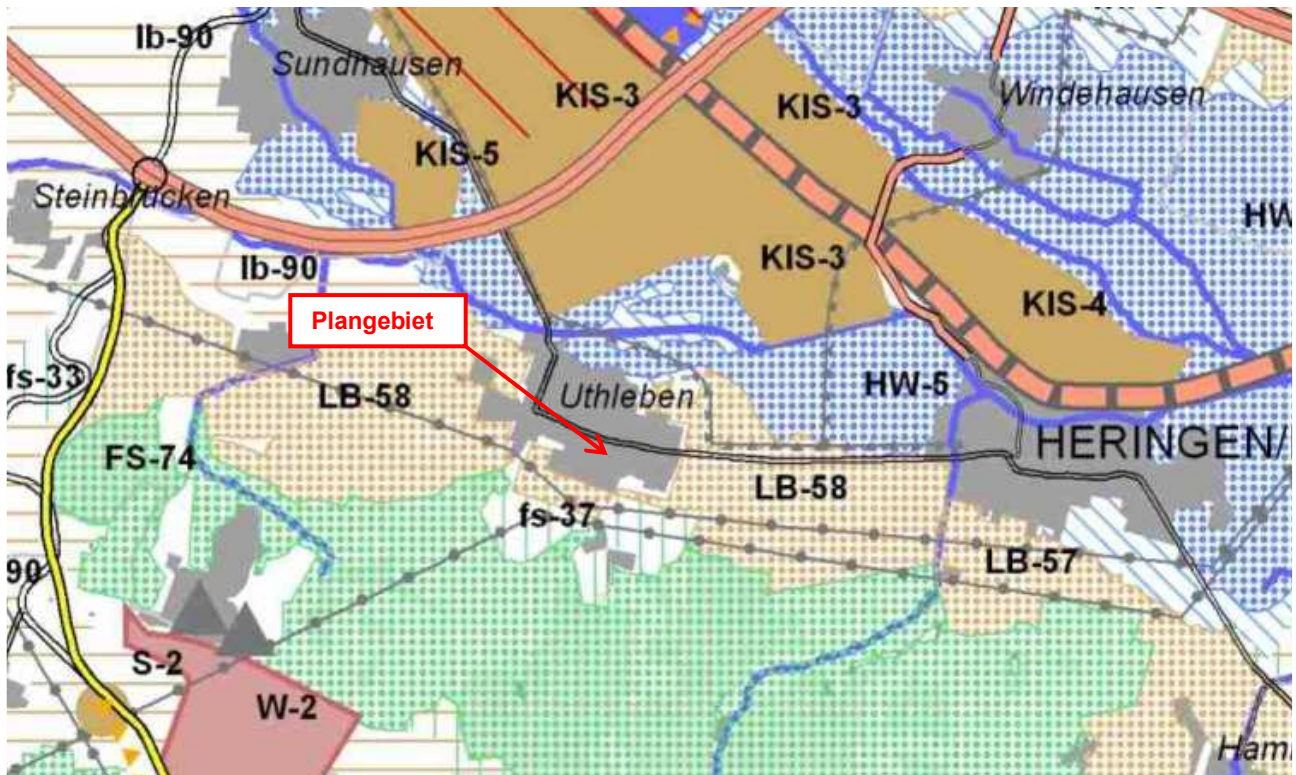
Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

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

Dazu ist folgendes raumordnerisches Ziel formuliert:

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

Da es sich beim Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes lediglich um die Nachverdichtung einer bislang unbeplanten Fläche innerhalb der Ortslage von Uthleben handelt und sich diese in der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche befindet, wird seitens der Landgemeinde 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).



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen

Die Landgemeinde Stadt Heringen / Helme geht davon aus, dass der Inhalt des in Rede stehenden Bebauungsplan nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und die Stadt Heringen/ Helme somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

### 2.3. 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) als Dorfgebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann am Ende des B-Planverfahrens nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB – falls erforderlich – auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **2.4. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Heringen / Helme**

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

## **2.5. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die Landgemeinde Stadt Heringen / Helme geht davon aus, dass durch den Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) die Belange der benachbarten Gemeinden nicht tangiert werden. Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt.

## **2.6. Sonstige Nutzungsregelungen**

Schutzgebiete des Wasser- und des Naturschutzrechtes sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

## **3. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB**

### **3.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **3.1.1. Vorbemerkungen**

Die Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren) erweitert, um in der Siedlungsentwicklung der Städte die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und Quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale (zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke) sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.



### 3.1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn es sich um die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ handelt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt vor, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits ausgeführt – innerhalb der Ortslage von Uthleben und umfasst das Flurstück 335 /2 sowie Teile der Flurstücke 336, 334/2, 333, 837/332, 836/331, 330, 625/329, 624/329, 328 und 564/327 der Flur 3 der Gemarkung Uthleben.

Bei den Grundstücken zwischen der „Karl-Marx-Straße“ im Norden bis zur „Gartenstraße“ im Süden handelt es sich um sehr lange Grundstücke, die allerdings nur im Norden entlang der „Karl-Marx-Straße“ mit Hauptgebäuden (Wohnen und nicht störendes Handwerk und Gewerbe) bebaut und von dieser auch erschlossen sind.

Die südlichen Teile dieser Grundstücke, die alle durch die vollständig ausgebaute „Gartenstraße“ erschlossen sind, weisen jedoch über eine Länge von mehr als 200 m keine prägende Bebauung mit Gebäuden einer Hauptnutzung auf, so dass hier seitens des Landkreises Nordhausen die Genehmigung von Wohnhäusern und Vorhaben für nicht störendes Handwerk und Gewerbe nicht in Aussicht gestellt wurde.

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit überwiegend als Hausgärten genutzt und mit Nebenanlagen gemäß § 13 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Zufahrten bebaut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Realisierung von 1 bis 2-geschossigen Gebäuden für Wohnen und nicht störendes Handwerk und Gewerbe geschaffen werden.

Durch diese Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche dient der Bebauungsplan Nr. 4 der Innenentwicklung, so dass die geforderte Grundvoraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist.

### 3.1.3. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

### 3.1.4. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzungen für die Realisierung von 1 bis 2-geschossigen Gebäuden für Wohnen und nicht störendes Handwerk und Gewerbe mit allen notwendigen Nebenanlagen und Stellplätzen geschaffen werden.

Die Prüfungen nach dem UVPG und ThürUVPG haben ergeben, dass das Vorhaben sowohl nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG als auch nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des ThürUVPG nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen.

### 3.1.5. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

### 3.1.6. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) keine Ausgleichsverpflichtung.

### 3.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Aufgrund der o.g. Ausführungen und Nachweise ist die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) ausreichend begründet.

Die Landgemeinde Stadt Heringen / Helme kann somit zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Weiterhin wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

#### **Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes:**

- das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 7.500 m<sup>2</sup> auf, befindet sich innerhalb der Ortslage, ist vollständig erschlossen und durch umgebende Gebäude, bauliche Nebenanlagen, sowie angrenzende öffentliche Straßenverkehrsflächen anthropogen bereits stark vorbelastet,
- aufbauend auf die angrenzend zum Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind derzeit keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktverschärfungen absehbar,
- durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch die bereits vorhandenen anthropogenen Eingriffe und die in der Folge stattfindenden Umsetzung des Planvorhabens nicht wesentlich erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

### 3.3. Durchführung des Planverfahrens

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Rat der Landgemeinde Stadt Heringen / Helme die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Anschließend kann der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst werden.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Landgemeinde Stadt Heringen / Helme ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### 4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Rechts- grundlage § 1 (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>Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse</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>Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs</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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				<i>Planung, dient der Nachverdichtung in der Ortslage</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				<i>gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<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 Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<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, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

Der Bebauungsplan erzeugt keine bodenrechtlich relevanten Spannungen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, und straßen-, trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen.

## 5. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanes

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Möglichkeit begründet, die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll nachzuverdichten und zu ergänzen. Für bereits vollständig erschlossene Flächen soll eine baulichen Nutzung ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Im Sinne dieser gesetzlichen Vorgabe wird hier die Bebauung bereits städtebaulich vorgeprägter Bereiche einer weiteren baulichen Entwicklung in den Außenbereich hinein vorgezogen. (siehe dazu auch Pkt. 1.1)

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind analog der Beeinträchtigungen der Schutzgüter aus den geplanten Nutzungen heraus zu betrachten. Da diese keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursachen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die, durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung diesbezüglich keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird.

## 6. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

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

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion nicht unerheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere keine sehr hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemero-phile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Generell gilt weiterhin:

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

## **7. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB**

### **7.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)**

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes in der Ortslage von Uthleben dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage nördlich der „Gartenstraße“ und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Es umfasst das Flurstück 335/2 sowie Teile der Flurstücke 336, 334/2, 333, 837/332, 836/331, 330, 625/329, 624/329, 328 und 564/327 der Flur 3 der Gemarkung Uthleben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Die einbezogenen Flächen sollen künftig analog zur baulichen Prägung der angrenzenden Bereiche genutzt werden. Dazu wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung,
- zur Sicherung einer guten (dörflichen Wohnqualität) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen).
- maximal zulässige Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO): GRZ von 0,4
- Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen (gem. § 18 BauNVO),
- Festsetzung der Baugrenze, innerhalb der die Hauptbaukörper errichtet werden sollen (§ 23 BauNVO).

Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung zwar entlang der „Gartenstraße“ anzuordnen und dabei dem Bauherren einen vertretbaren aber auch notwendigen Gestaltungsspielraum zuzubilligen, da das Gelände auf den ersten 10 m von der Gartenstraße nach Norden zum Teil über ca. 2 m fällt.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage wurde im Plangebiet eine maximal 2-geschossige Bebauungsmöglichkeit festgesetzt.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Eingriffe auf dem Grundstück wurde eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die eine Bebauung hinsichtlich einer städtebaulich vertretbaren und sinnvollen Größenordnung für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet ermöglicht, gleichzeitig aber die Bebaubarkeit des Grundstückes auf ein notwendiges Maß beschränkt.

## 7.3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da im vorliegenden Fall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt ca. 7.500 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden kann und wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) der Stadt Heringen / Helme gemäß § 13a BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).

Dessen ungeachtet erfolgen im § 3 (1) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet sollen dabei der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 300 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Grundfläche.

## 8. Erschließung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) wird über die südlich des Plangebietes verlaufende „Gartenstraße“ erschlossen.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergie- und Gasversorgung (Leitungsbestand der TEN GmbH in der Gartenstraße).

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz des Trinkwasserzweckverband „Alter Stolberg“ Urbach im Bereich der „Gartenstraße“ sichergestellt.

Das Plangebiet kann an das zentrale Schmutz- und Regenwassersystem des Abwasserzweckverbandes „Goldene Aue“ angeschlossen werden. Alternativ kann das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die für Thüringen geltenden besonderen Bestimmungen sind dabei zu beachten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Das Plangebiet wird über die turnusmäßige Abfuhr der Gartenstraße in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert.

#### **9. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### **10. Allgemein verständliche, zusammenfassende Erklärung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Bebauungsplan keine bodenrechtlich relevanten Spannungen erzeugt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, da das in Rede stehende Plangebiet direkt an den die im Zusammenhang bebaute Ortslage Uthleben angrenzt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen in der Bebauungsplan Nr. 04 „Gartenstraße“ (OT Uthleben) sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des BauGB und des Naturschutzgesetzes zu erwarten.

#### **11. Planverfasser**

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

Nordhausen / Stadt Heringen/ Helme, Juli 2020