



Gemeinde Haynrode

Begründung mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“

Verfahrensstand:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nordhausen / Haynrode März 2021

Präambel

zur Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode

Verfahrensstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Haynrode
Friedhofstraße 10
37339 Haynrode
Bürgermeister: Andreas Heiroth
Tel. 0160 8104004
gemeinde@haynro.de

Ansprechpartnerin:

Frau Große
Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld-Wipperaue“
Weststraße 2
37339 Breitenworbis
Telefon: 036074/77-161
grosse@eichsfeld-wipperaue.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

Haynrode, März 2021

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen
Unterdorf“
der Gemeinde Haynrode**

Stand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....	4
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Haynrode.....	4
2. Planungsziel und Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
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.....	9
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben	9
8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
8.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Haynrode.....	11
8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Haynrode.....	12
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden.....	12
9. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange	12
9.1. Belange des Bodenschutzes	15
9.2. Belange der Landwirtschaft	16
9.3. Belange des Bergbaus	16
10. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“.....	16
10.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	16
10.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	17
10.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	17
10.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	17
10.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	18
10.1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	18
10.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	19
10.3. Hinweise zum Planvollzug.....	19
11. Erschließung.....	19
12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	20
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	21
13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht.....	21
14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	22
14.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele.....	22
14.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	22
14.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	22
14.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	23
14.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	23
14.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	24
14.2.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	24
14.2.6. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	25

15.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	25
15.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	25
15.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	26
16.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden.....	27
16.1.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	27
16.2.	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	27
16.3.	Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung	28
16.4.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	28
16.5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung	29
16.5.1.	Grenzen des Untersuchungsraumes.....	29
16.5.2.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	29
16.5.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung..	29
16.5.4.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter.....	30
16.5.5.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet	30
16.5.6.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	33
16.5.7.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins.....	34
16.5.7.1.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)	34
16.5.7.2.	Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren	35
16.5.7.3.	Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	35
16.5.8.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen.....	36
16.5.9.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	36
16.5.10.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	36
16.5.11.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	36
16.5.12.	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.....	37
16.5.13.	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	37
16.5.14.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe	37
16.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	37
16.7.	In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	37
17.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung	37
18.	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	38
19.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	38
20.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	38
21.	Planverfasser	38

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Angaben zum Vorhaben (Grundrisse, Raumprogramm)
Anlage 2:	Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode
Anlage 3:	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter im Plangebiet

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Haynrode

Lage im Raum

Haynrode ist eine Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld-Wipperaue“ im Landkreis Eichsfeld des Bundeslandes Thüringen. Die Gemeinde liegt nordwestlich der Bleicheröder Berge inmitten des Osthanges des Ohmgebirges und der Hasenburg, in einer Höhenlage zwischen 352 m und 403 m üNN. In der Gemarkung Haynrode wird traditionell Landwirtschaft betrieben. Der überwiegende Teil der Gemarkungsflächen wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gemarkungsgebiet ist durch eine struktureiche Kulturlandschaft geprägt. Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde umfasst 1.507 ha.

Die Gemeinde Haynrode befindet sich ca. 10 km westlich von Bleicherode und ca. 5 km nördlich des Sitzes der Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld-Wipperaue in Breitenworbis.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -Gemeinden sind:

- im Westen die Gemeinde Kalthofmied (OT Leinefelde-Worbis) und die Stadt Leinefelde-Worbis
- im Norden Neustadt, Wallrode, Bischofferode und Hauröden (LG Am Ohmberg)
- im Osten die Gemeinde Buhla (VG Eichsfeld-Wipperaue)
- im Süden die Gemeinde Breitenworbis (VG Eichsfeld-Wipperaue).

Die Gemeinde wird von keiner Bundesstraße tangiert bzw. durchschnitten. Durch den Ort führen die L1014 Breitenworbis – Haynrode – Neustadt – Großbodungen - Mackenrode und die L2055 Lipprechterode – Kraja - Haynrode – Kirchohmied als Haupterschließungsstraßen.

Südlich von Haynrode in einer Entfernung von ca. 5 km verläuft die Bundesautobahn A 38 mit dem Autobahnanschluss Breitenworbis.

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Haynrode leben mit Stand 31.12.2020 insgesamt 679 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den Jahren nach 2015 nach einem leichten Anstieg, deutlich stabilisiert. Aktuell ist ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Die Flächenausdehnung des Gemeindegebietes beträgt 1.507 ha. (Quelle: Landesamt für Statistik Thüringen)

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Haynrode wird im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, diese soll vom Grundzentrum Breitenworbis erfüllt werden.

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

Planungsziel

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Fleischerei mit Hofladen und angeschlossener Gastronomie. Weiterhin werden in dem Gebäude Räume für eine Käserei errichtet sowie eine Packstation für Eier aus der Region eingerichtet.

Im Hofladen ist vorrangig die Vermarktung der Produkte aus eigener Fleischverarbeitung, Wurstherstellung, und der Käserei, komplettiert durch einen Bäcker und die Vermarktung regionaler Produkte (Eier, Liköre, usw.) vorgesehen.

Angegliedert an die Fleischerei soll weiterhin eine Gaststätte errichtet werden. Hier ist neben einer Gastwirtschaft, die Möglichkeit zur Ausrichtung von Familienfeiern und eine Mittagsversorgung für die Bürger und die Mitarbeiter der gewerblichen Unternehmen in Haynrode, insbesondere der Firma Gestamp Griwe Haynrode GmbH, vorgesehen.

Der Vorhabenträger hat die Grundstücke des Plangebietes von der Gemeinde erworben. Die Gemeinde Haynrode unterstützt das Vorhaben ausdrücklich. Das Unternehmen besitzt eine große Bedeutung zur Erweiterung der Versorgung der Bevölkerung des Ortes und stellt damit einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in Haynrode sowie in der umgebenden ländlichen Region dar.

Der Vorhabenträger betreibt seit Jahren erfolgreich den „Eichsfelder Landladen“ zur Vermarktung regionaler Produkte in Breitenworbis und Worbis.

Planungserfordernis:

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Die Gemeinde Haynrode unterstützt die bauliche Entwicklung durch den Vorhabenträger.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich derzeit dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das Vorhaben erfüllt nicht die Voraussetzungen von privilegierten Vorhaben gemäß § 35 (1) BauGB. Die Gemeinde Haynrode beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Investitionsvorhabens zu schaffen sowie einen städtebaulichen Rahmen zur Ordnung und Sicherung der geplanten baulichen Nutzungen festzuschreiben.

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten o.g. Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Gemeinde Haynrode den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Die Gemeinde Haynrode verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Dieser stellt für das Plangebiet eine private Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Diese Darstellung kann nicht als Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den in Rede stehenden Bebauungsplan mit den beschriebenen vorhabenbezogenen baulichen Nutzungen herangezogen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 18.02.2021 das Planverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haynrode eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Ziel ist es, für die Flächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet gem. § 1 (2) BauNVO i.V.m. § 5 BauNVO darzustellen.

Der Gemeinderat Haynrode hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 18.02.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Haynrode als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Haynrode und besitzt eine Flächengröße von ca. 1.860 m². Es umfasst die Flurstücke 449/1, 1641/450, 1642/450, 1643/451 und 1644/451.

Die Grundstücke befinden sich im Osten der Ortslage Haynrode.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Unterdorf (L2055) an die sich weiter nördlich eine größere Grünfläche sowie der Betriebsstandort der Firma Gestamp Griwe Haynrode GmbH, ein renommiertes Unternehmen der Autozulieferbranche mit ca. 500 Mitarbeitern, anschließt.

Westlich des Plangebietes grenzt der Mitarbeiterparkplatz der Firma Gestamp Griwe GmbH sowie im südlichen Bereich ein privater Garten an den Geltungsbereich an.

Südlich des Standortes befinden sich Ackerflächen, westlich schließen sich Grünlandflächen, welche als Lagerflächen eines landwirtschaftlichen Bewirtschafters genutzt werden, an.

Das Gebiet ist über die kommunalen Unterdorf (L2055) an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 2055. Eine Zufahrt zum Plangebiet besteht bereits.

Es liegt in einer Höhenlage von ca. 330 mⁿNHN und stellt sich als ebenes Gelände dar.

Das Plangebiet stellt derzeit eine anthropogen veränderte Grünlandfläche dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine flächige Befestigung mit Schotter.



Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes im Osten von Haynrode

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



Foto des Plangebietes nördlicher Teil, Blick nach Süden



Foto des Plangebietes südlicher Teil, Blick nach Süden



Foto des Plangebietes, Blick nach Norden

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 (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 (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben der Gemeinde

- Flächennutzungsplan Haynrode mit seinen 3 Änderungen

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

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Teil 6 – 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: 500 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 Gemeinde Haynrode sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020, als das geeignete Instrument an.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 8 wurde durch den Gemeinderat Haynrode am 18.02.2021 gefasst.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sowie Abschluss des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB kann der Gemeinderat der Gemeinde Haynrode am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Haynrode über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Planverfahrens keiner Plangenehmigung. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen der wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Verfahren der 4. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss dann durch die Gemeinde Haynrode 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 eingesehen werden können. 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 das in Rede stehende Plangebiet 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 das geplante Baugebiet städtebaulich zu entwickeln und die aus Sicht der Gemeinde Haynrode zulässigen Rahmenbedingungen für die künftige, vom Vorhabenträger geplante Standortentwicklung festzusetzen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind Bauvorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen.

8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich nicht in wasserrechtlichen Schutzgebieten.

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

Das Plangebiet befindet sich aktuell innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bleicheröder Berge“. Aufgrund der Maßgaben des § 36 (8) und (9) des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 kann die Gemeinde Haynrode allerdings davon ausgehen, dass das Plangebiet mit Inkrafttreten des in Rede stehenden Bebauungsplanes nicht mehr Bestandteil dieses LSG ist. Ziel ist es, dass die Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb der im Gesetz bis zum 15.01.2024 erreicht sein wird.

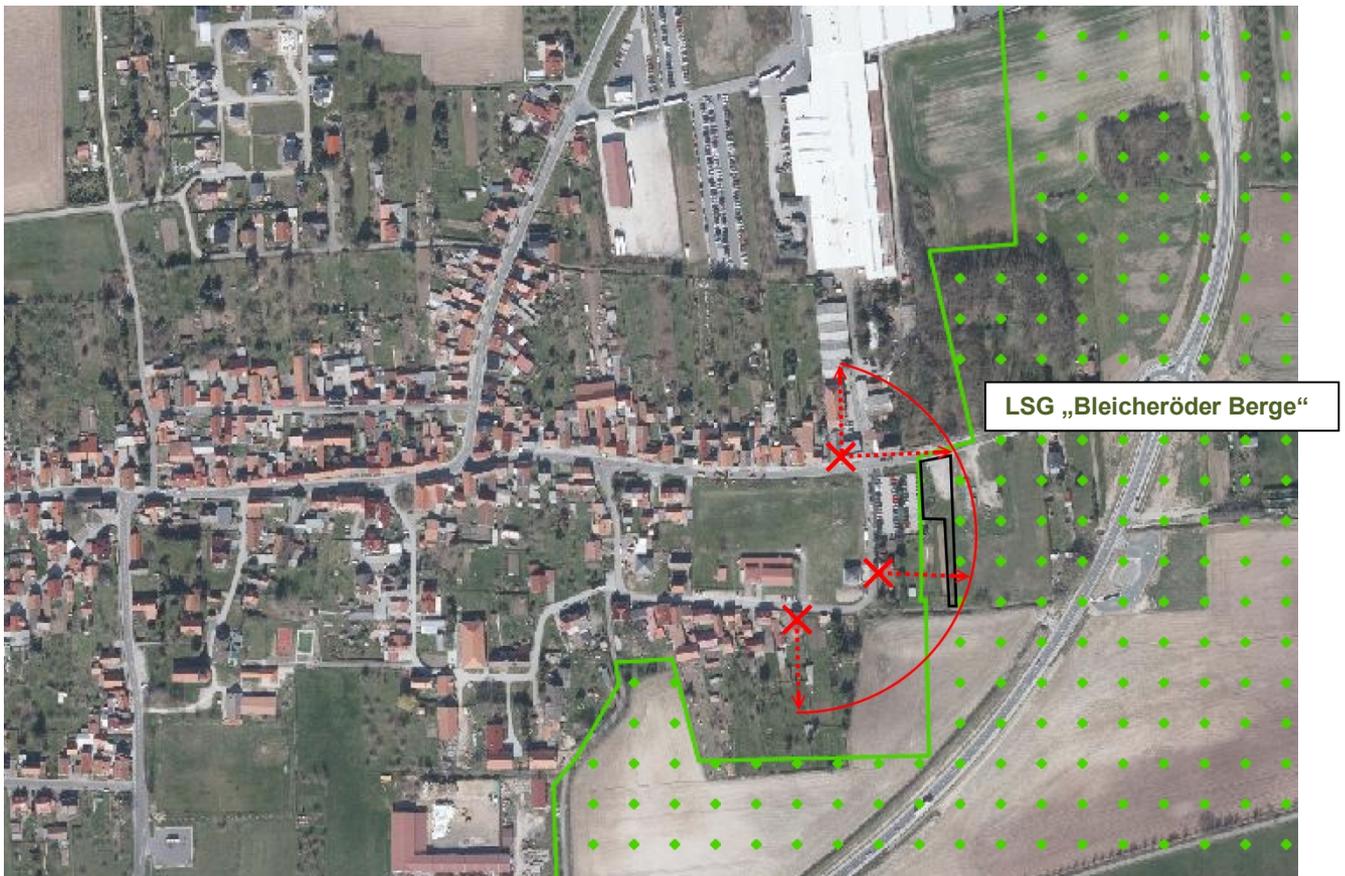
Auszug § 36 ThürNatG:

„ (8) *Flächen, die am 14. Januar 1999 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB oder im Bereich geltender Bebauungspläne oder Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne lagen, sind nicht Bestandteil der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzgebiete; dies gilt nicht in Biosphärenreservaten. Die Befugnis der zuständigen Naturschutzbehörde, unter den Voraussetzungen des § 26 BNatSchG ein Landschaftsschutzgebiet neu*

abzugrenzen, bleibt unberührt. Bestehen Zweifel über die Abgrenzung im Einzelfall, so gilt die Fläche als nicht betroffen.

- (9) Flächen in einem Bereich von bis zu 70 Metern im Umkreis der in Absatz 8 genannten Flächen, für die innerhalb von 25 Jahren ab dem 15. Januar 1999 ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur baulichen Nutzung dieser Flächen erlassen wird, sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Satzung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Absatz 8 Satz 2 gilt entsprechend.“

Eine Betroffenheit von anderen Schutzgebieten des Naturschutzrechtes durch die Planung besteht nicht.



Lage des Plangebietes innerhalb der 70m Zone um die, bereits 1999 im Zusammenhang bebaute Ortslage Haynrode
Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

8.3. 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.

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 Gemeinde Haynrode liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Ihr wurden keine zentralörtlichen Funktionen zugeschrieben, diese sollen vom Grundzentrum Breitenworbis erfüllt werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 8 dienen der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung der Gemeinde im Sinne der Daseinsvorsorge. Es handelt sich um eine Standortentwicklung, die aufgrund der geplanten Nutzung durch eine Fleischerei (Handwerk) sowie ein Ladengeschäft mit max. 100m² Verkaufsraumfläche keine Raumbedeutsamkeit besitzt. Das Vorhaben dient insgesamt der Stärkung des ländlichen Raumes durch die Verbesserung der Versorgungssituation in kleineren Orten.

Eine Betroffenheit des Grundzentrums Breitenworbis kann aus Sicht der Gemeinde Haynrode ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Breitenworbis wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Die Gemeinde Haynrode liegt außerdem im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Eichsfeld.

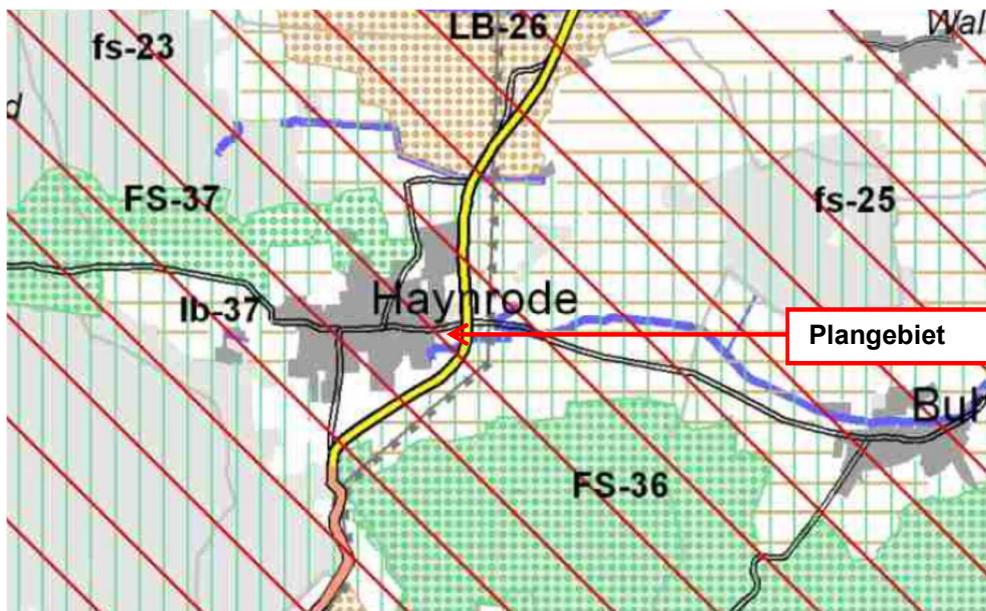
Dazu heißt es im Regionalplan:

„G 4-20 Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Eichsfeld soll unter Beachtung der kulturhistorischen Entwicklung, der Raumspezifika, der infrastrukturellen Voraussetzungen, der ortstypischen Potenziale und Traditionen die touristische Infrastruktur erhalten und weiter ausgebaut werden. Die zahlreichen Burgen und sakralen Einrichtungen sollen erhalten und touristisch in Wert gesetzt werden.“

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen der touristischen Entwicklung der Region nicht entgegen. Denkmäler oder kulturhistorische Gebäude, Wander- und Radwege oder andere touristische Einrichtungen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht berührt. Vielmehr dient die Erweiterung des Angebotes an gastronomischen Angeboten sowie an Angeboten der Vermarktung regionaler Produkte der Stärkung der ländlichen Region und der Stärkung des Tourismus.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Haynrode. In der Raumnutzungskarte werden für den Bereich des Plangebietes selbst sowie die unmittelbare Umgebung keine Aussagen getroffen. Raumordnerische Ziele bzw. Grundsätze werden erst für Flächen östlich der Ortsumgebung Haynrode formuliert. Diese Aussagen werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht berührt.

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



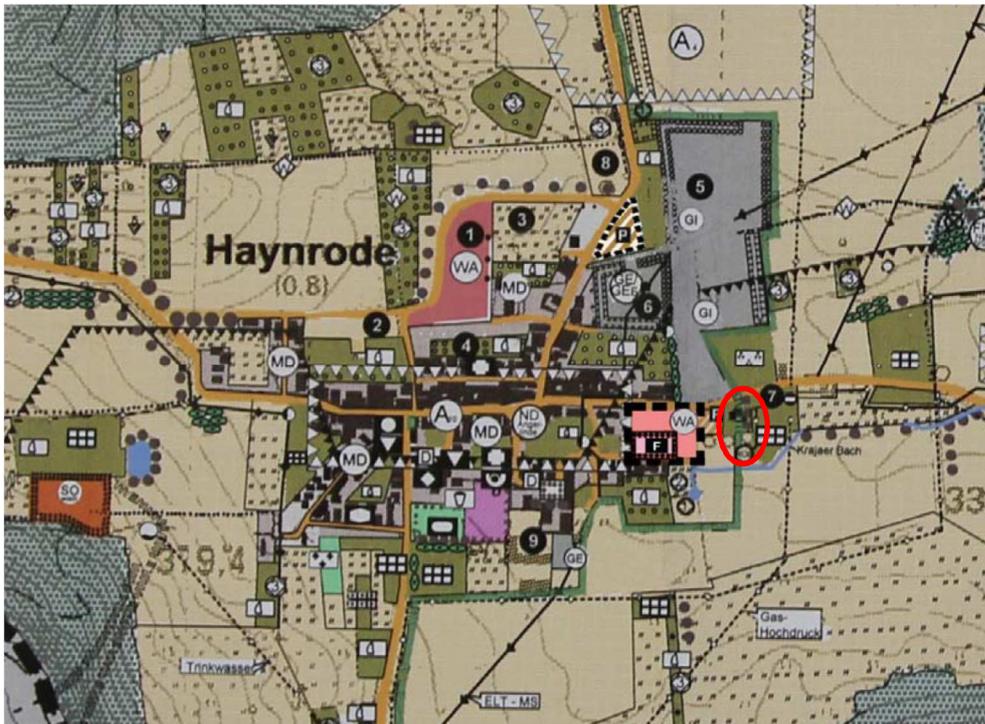
Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

8.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Haynrode

Die Gemeinde Haynrode besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit inzwischen zwei wirksamen Änderungen. Eine 3. Änderung befindet sich aktuell im Planverfahren. Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Haynrode dar und ist grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“, private Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Diese Darstellung kann nicht als Entwicklungsgrundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen herangezogen werden.

Um die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB herzustellen, führt die Gemeinde Haynrode parallel zum Planverfahren des in Rede stehenden Bebauungsplanes, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Ziel ist die Darstellung eines Dorfgebietes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO. Diese Darstellung setzt die bereits vorhandene Darstellung der baulichen Nutzung der Ortslage fort und kann zur Entwicklung der geplanten vorhabenbezogenen Nutzungen herangezogen werden.



Lage des Plangebiets der 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haynrode

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Haynrode

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

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Haynrode davon ausgegangen, dass deren Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ nicht berührt werden.

9. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Schutzgebiete des Naturschutz-, Immissionsschutz- und Wasserrechts werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Geltungsbereich sind zum derzeitigen Kenntnisstand Gemeinde Haynrode keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Ver-

dachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub sowie Geruch auf die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung der Ortslage können weitestgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage des Vorhabens am Ortseingang von entsteht keine relevante zusätzliche Beeinträchtigung der Ortslage durch möglichen Quell- und Zielverkehr der Fleischerei mit Gaststätte. Der vorhabenbezogene Verkehr wird nicht durch die Ortslage geführt.

Die Baukörperanordnung ist so vorgesehen, dass durch den künftigen Baukörper eine abschottende Wirkung des Anlieferverkehrs (mögliche Lärmbelastung) in Richtung Ortslage entsteht. Somit kann eine erhebliche Beeinträchtigung des ca. 50m westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebietes „Alte Schule“ (WA) (Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung 2019) durch Lärm ausgeschlossen werden.

Die anderen umgebenden Nutzungen tragen den Charakter von Misch- oder Dorfgebiet. Damit fügt sich das geplante Vorhaben, welches prinzipiell Mischgebiets- oder Dorfgebietsrelevant ist, in die Umgebung ein. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird mit der Planung Rechnung getragen.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Haynrode 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		<i>Vom Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen der Ortslage ausgehen.</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<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 städtebaulich geordneten Entwicklung neuer baulicher Nutzungen am Rand der Ortslage.</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>Mit den Festsetzungen des B-Planes werden Regelungen für ein sensibles Einfügen der neuen Bebauung in das Landschaftsbild getroffen.</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		
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>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und 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>Standortentwicklung für einen bereits regional agierenden Handwerksbetrieb (Fleischerei und Hofladen)</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen, bisher keine Nutzung der Fläche durch einen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt.</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			<i>Standortentwicklung für einen Handwerksbetrieb (Fleischerei und Hofladen), Schaffung von Arbeitsplätzen am neuen Standort</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				<i>nicht betroffen</i>

	chen Entwicklung,				
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		<i>Bebauungsplan wird aus den Darstellungen der parallel im Planverfahren befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

9.1. Belange des Bodenschutzes

Die Böden des Plangebietes werden in der Bodengeologischen Karte Thüringens als tk – Ton, lehmig, steinig (Sedimente des Oberen Muschelkalkes) bewertet. Der Boden besitzt eine mittlere Bodenfunktionsbewertung. Ausführliche Aussagen dazu werden im Umweltbericht getroffen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die geplante bauliche Nutzung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führt. Aufgrund folgender Belange, die seitens der Gemeinde höher gewichtet werden, wird an der in Rede stehenden Planung aufgestellt:

- Errichtung eines Unternehmens der Versorgung (Gastronomie und Hofladen) im Sinne der Daseinsvorsorge,
- Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Gemeinde,
- die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und stehen sofort für die geplante Nutzung zur Verfügung,
- Städtebaulich geeigneter Standort, der zu eine Abrundung der Ortslage im Osten führt und mit geringem Aufwand erschlossen werden kann,
- es entsteht kein Ausufer der Ortslage in den Landschaftsraum hinein,
- keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe,
- keine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope oder naturschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Schutzgebiete,
- keine Beeinträchtigung von Flächen mit archäologischer Relevanz.

Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, sind im Zuge der Umsetzung der Planung folgende Maßgaben zu beachten und umzusetzen:

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden.

Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen sind die DIN 19731 und DIN 18915:2018-06, entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/Verknetung...) zu beachten. Relevante Maßnahmen sollen bereits in den Ausschreibungsunterlagen/ Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden.

Mindestanforderungen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

9.2. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet stellt derzeit eine Grünlandfläche dar. Die Flächen befanden sich, vor Verkauf an den Vorhabenträger, in Besitz der Gemeinde. Eine Verpachtung an ein landwirtschaftliches Unternehmen besteht nicht.

9.3. Belange des Bergbaus

Die Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Bergwerkseigentums „Sollstedt“ (Kalisalze/Sole) und der Bewilligung „Steinsalz Bleicherode-Sollstedt“ (Steinsalz), deren Inhaber die DEUSA International GmbH, Nordhäuser Straße 2 in 99752 Bleichrode ist. Der Bergwerkseigentümer wird im Planverfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

10. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“

10.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Gemeinde Haynrode ist beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ eine ca. 1.860 m² große Fläche im Osten der Ortslage für die Errichtung der baulichen Anlagen des Eichsfelder Hofladens mit Fleischerei und Gastronomie planungsrechtlich vorzubereiten und 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)

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Haynrode und besitzt eine Flächengröße von ca. 1.860 m². Es umfasst die Flurstücke 449/1, 1641/450, 1642/450, 1643/451 und 1644/451.

Die Grundstücke befinden sich im Osten der Ortslage Haynrode.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Unterdorf (L2055) an die sich weiter nördlich eine größere Grünfläche sowie der Betriebsstandort der Firma Gestamp Griwe Haynrode GmbH, ein renommiertes Unternehmen der Autozulieferbranche mit ca. 500 Mitarbeitern, anschließt. Westlich des Plangebietes grenzt der Mitarbeiterparkplatz der Firma Gestamp Griwe GmbH sowie im südlichen Bereich ein privater Garten an den Geltungsbereich an.

Südlich des Standortes befinden sich Ackerflächen, westlich schließen sich Grünlandflächen, welche als Lagerflächen eines landwirtschaftlichen Bewirtschafters genutzt werden, an.

Das Gebiet ist über die kommunalen Unterdorf (L2055) an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 2055. Eine Zufahrt zum Plangebiet besteht bereits. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 330 mⁿNHN und stellt sich als ebenes Gelände dar.

Das Plangebiet stellt derzeit eine anthropogen veränderte Grünlandfläche dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine flächige Befestigung mit Schotter.

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

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

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung Geltungsbereich konkret textlich festgesetzt.

Im Vorhabengebiet sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der **Zweckbestimmung** „**Landfleischerei und Hofladen**“ zulässig:

- eine Fleischerei mit Räumen zur Fleischverarbeitung,
- eine Käserei mit Räumen zur Käseherstellung,
- ein Ladengeschäft für Waren des täglichen Bedarfs (Bäcker, Fleischer, Hofladen) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m²,
- eine Schank- und Speisewirtschaft inkl. Küche und sanitären Anlagen,
- für die genannten Nutzungen erforderliche Lager- und Packräume,
- für die genannten Nutzungen erforderliche Büro- und Personalräume,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Die Festsetzung dieser künftig zulässigen Nutzungen basiert auf dem Konzept des Vorhabenträgers und soll die Umsetzung des geplanten Vorhabens in seiner Gesamtheit sichern,

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 im Vorhabengebiet soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Ziel ist es, eine optimale Ausnutzung der neu baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen zu ermöglichen. Dabei ist mit einer GRZ von 0,8 die maximal mögliche Bebaubarkeit des Grundstückes vorgesehen und aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes im Verhältnis zu den erforderlichen baulichen Anlagen auch erforderlich.

Die Festsetzung orientiert sich dabei an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

20% der Grundstücksflächen bleiben damit frei von Versiegelung und sind gem. der getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen zu bepflanzen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich erfolgt durch die Festsetzung einer Oberkante als Höchstmaß. Der Höhenbezug wird dabei auf die Straßenoberkante „Unterdorf“ nördlich des Gebietes festgesetzt. Das Gelände weist keine wesentlichen Höhenunterschiede oder Terrassierungen auf. Die baulichen Anlagen im Vorhabengebiet sind damit nur bis zu einer maximalen Höhe von 10m zulässig. Damit wird sich das Vorhaben in die umgebende bauliche Struktur einfügen, ohne städtebauliche Missstände zu erzeugen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche im Vorhabengebiet wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt auf der Grundlage des bereits vorhandenen Planungskonzeptes des Vorhabens. Dieses ist der Begründung in Anlage 01 beigefügt.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Grenzbebauung geplant. Die Bereitschaft zur Eintragung der hierfür im Rahmen des Vollzuges erforderlichen Abstandsbaulasten wurde dem Vorhabenträger durch die Grundstückseigentümer zugesichert. Die westlich angrenzenden Grundstücke werden derzeit als Betriebsparkplatz der Gestamp Griwe GmbH sowie als Gartenflächen genutzt.

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

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

Für das Plangebiet werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- § 4 (1) Die nach Ausschöpfen der zulässigen Grundfläche im Plangebiet vorhandenen Restflächen sind als Obstwiese auf extensive Grünlandflächen wie folgt anzulegen und zu bepflanzen:
- Anpflanzen von 6 Obstbäumen als Hochstämme (Pflaume, Kirsche, Apfel, Birne, Walnuss) in einem Abstand von mind. 8m untereinander,
 - extensive Pflege des Unterwuchses als Grünfläche mit max. 2 maliger Mahd pro Jahr.

In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenze wird sichergestellt, dass die mit dieser Festsetzung geplante Obstwiese im Süden des Vorhabengebietes angeordnet wird. Ziel ist es, hier eine Eingrünung des Vorhabens zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin zu erreichen.

Diese Festsetzung reicht nicht aus, um den, durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff im Plangebiet selbst auszugleichen. Zusätzlich zu der genannten Festsetzung werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Folgende externen Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Komplettieren der Gehölzreihe (Laubbäume) auf dem Flurstück 680 der Flur 4 der Gemarkung Haynrode. Die hier vorhandene Laubbaumreihe entlang des kommunalen Weges (Fuß-/Wanderweg) soll durch die Pflanzung von 6 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ergänzt werden. (Pflanzabstand 8m)
- Pflanzung einer Obstbaumreihe (Hochstamm) von mind. 10 Bäumen zur Ortsrandeingrünung entlang der kommunalen Straße Bleiche (Südseite) auf einer Länge von ca. 120m, in Fortführung der Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes „Am Knick“ der Gemeinde Haynrode. (Pflanzabstand 8-10m, Flurstück 26/3 der Flur 4 Gemarkung Haynrode)

Der Unterwuchs ist als extensive Grünfläche anzulegen und durch max. 2 malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen.

Im Sinne der Vermeidung wurde weiterhin festgesetzt, dass vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze vom jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sind. Die Pflanzstandorte bei Ersatzpflanzungen können dabei den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. Diesbezüglich besteht kein Erfordernis der nachrichtlichen Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB.

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.

Es handelt sich hierbei um Vorgaben zum Umgang mit:

- Archäologischen Bodenfunden,
- Munitionsfunden/ Kampfmitteln,
- Vorhandenen Leitungsbeständen,

um zu beachtende Voraussetzungen des Plangebietes, wie:

- Geologischen Verhältnisse und Belange,

sowie um gesetzlich einzuhaltende Regelungen, hinsichtlich des

- Natur- und Artenschutzes und
- Altlasten/Bodenschutzes.

11. Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Anbindung an die kommunale Straßen „Unterdorf“ (L2055) erschlossen. Die Zufahrt ist bereits vorhanden.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen werden im nördlichen Teil des Plangebietes untergebracht.

Trinkwasser

Das Plangebiet wird an das zentrale Netz des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird über das Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ abgedeckt.

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine entsprechende Erweiterung des Versorgungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes der EW Eichsfeldgas GmbH möglich.

Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Gebiet erfolgt über einen Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ im Bereich der Straße „Unterdorf“.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll vorzugsweise dezentral auf den Grundstücken zurück gehalten und versickert werden. Ist das nicht möglich, kann ein entsprechender Anschluss an den im Bereich „Unterdorf“ vorhandenen Regenwasserkanal vorgenommen werden.

Abfall

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Eichfeldwerke (EW Entsorgung GmbH), turnusmäßige Abfuhr der Straße „Unterdorf“, integriert. Ein Befahren des Plangebietes selbst durch die Abfallfahrzeuge ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Haynrode sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

Nordhausen, März 2021

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

13. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode 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.

14. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

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

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Fleischerei mit Hofladen und angeschlossener Gastronomie. Weiterhin werden in dem Gebäude Räume für eine Käserei errichtet sowie eine Packstation für Eier aus der Region eingerichtet.

Im Hofladen ist vorrangig die Vermarktung der Produkte aus eigener Fleischverarbeitung, Wurstherstellung, und der Käserei, komplettiert durch einen Bäcker und die Vermarktung regionaler Produkte (Eier, Liköre, usw.) vorgesehen.

Angegliedert an die Fleischerei soll weiterhin eine Gaststätte errichtet werden. Hier ist neben einer Gastwirtschaft, die Möglichkeit zur Ausrichtung von Familienfeiern sowie weiterhin eine Mittagsversorgung für die Bürger und die Mitarbeiter der gewerblichen Unternehmen in Haynrode, insbesondere der Firma Gestamp Griwe Haynrode GmbH, vorgesehen.

Der Vorhabenträger hat die Grundstücke des Plangebietes von der Gemeinde erworben. Die Gemeinde Haynrode unterstützt das Vorhaben ausdrücklich. Das Unternehmen besitzt eine große Bedeutung zur Erweiterung der Versorgung der Bevölkerung des Ortes und stellt damit einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge in Haynrode sowie in der umgebenden ländlichen Region dar.

Der Vorhabenträger betreibt seit Jahren erfolgreich den „Eichsfelder Landladen“ zur Vermarktung regionaler Produkte in Breitenworbis und Worbis.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich derzeit dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das Vorhaben erfüllt nicht die Voraussetzungen von privilegierten Vorhaben gemäß § 35 (1) BauGB. Die Gemeinde Haynrode beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Investitionsvorhabens zu schaffen sowie einen städtebaulichen Rahmen zur Ordnung und Sicherung der geplanten baulichen Nutzungen festzuschreiben.

Die Gemeinde Haynrode verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005. Dieser stellt für das Plangebiet eine private Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dar. Diese Darstellung kann nicht als Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den in Rede stehenden Bebauungsplan mit den beschriebenen vorhabenbezogenen baulichen Nutzungen herangezogen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 18.02.2021 das Planverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haynrode eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Ziel ist es, für die Flächen des Plangebietes im Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet gem. § 1 (2) BauNVO i.V.m. § 5 BauNVO darzustellen.

Der Gemeinderat Haynrode hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 18.02.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

14.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

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

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Haynrode und besitzt eine Flächengröße von ca. 1.860 m². Es umfasst die Flurstücke 449/1, 1641/450, 1642/450, 1643/451 und 1644/451.

Die Grundstücke befinden sich im Osten der Ortslage Haynrode.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Unterdorf (L2055) an die sich weiter nördlich eine größere Grünfläche sowie der Betriebsstandort der Firma Gestamp Griwe Haynrode GmbH, ein renommiertes Unternehmen der Autozulieferbranche mit ca. 500 Mitarbeitern, anschließt. Westlich des Plangebietes grenzt der

Mitarbeiterparkplatz der Firma Gestamp Griwe GmbH sowie im südlichen Bereich ein privater Garten an den Geltungsbereich an.

Südlich des Standortes befinden sich Ackerflächen, westlich schließen sich Grünlandflächen, welche als Lagerflächen eines landwirtschaftlichen Bewirtschafters genutzt werden, an.

Das Gebiet ist über die kommunalen Unterdorf (L2055) an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 2055. Eine Zufahrt zum Plangebiet besteht bereits.

Es liegt in einer Höhenlage von ca. 330 m üNN und stellt sich als ebenes Gelände dar.

Das Plangebiet stellt derzeit eine anthropogen veränderte Grünlandfläche dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine flächige Befestigung mit Schotter.

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

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

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung der geplanten Vorhaben (siehe Pkt. 2) zu schaffen, wird die künftige bauliche Nutzung im Geltungsbereich konkret textlich festgesetzt.

Im Vorhabengebiet sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der **Zweckbestimmung „Landfleischerei und Hofladen“** zulässig:

- eine Fleischerei mit Räumen zur Fleischverarbeitung,
- eine Käserei mit Räumen zur Käseherstellung,
- ein Ladengeschäft für Waren des täglichen Bedarfs (Bäcker, Fleischer, Hofladen) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m²,
- eine Schank- und Speisewirtschaft inkl. Küche und sanitären Anlagen,
- für die genannten Nutzungen erforderliche Lager- und Packräume,
- für die genannten Nutzungen erforderliche Büro- und Personalräume,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Die Festsetzung dieser künftig zulässigen Nutzungen basiert auf dem Konzept des Vorhabenträgers und soll die Umsetzung des geplanten Vorhabens in seiner Gesamtheit sichern,

Aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Bestandes der Ortslage, welche westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzt und der geplanten emissionsarmen Nutzungen – keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch oder Lärm - werden durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 im Vorhabengebiet soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Ziel ist es, eine optimale Ausnutzung der neu baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen zu ermöglichen. Dabei ist mit einer GRZ von 0,8 die maximal mögliche Bebaubarkeit des Grundstückes vorgesehen und aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes im Verhältnis zu den erforderlichen baulichen Anlagen auch erforderlich.

Die Festsetzung orientiert sich dabei an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

20% der Grundstücksflächen bleiben damit frei von Versiegelung und sind gem. der getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen zu bepflanzen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich erfolgt durch die Festsetzung einer Oberkante als Höchstmaß. Der Höhenbezug wird dabei auf die Straßenoberkante „Unterdorf“ nördlich des Gebietes festgesetzt. Das Gelände weist keine wesentlichen Höhenunterschiede oder Terrassierungen auf. Die baulichen Anlagen im Vorhabengebiet sind damit nur bis zu einer maximalen Höhe von 10m zulässig.

Damit wird sich das Vorhaben in die umgebende bauliche Struktur einfügen, ohne städtebauliche Missstände zu erzeugen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe maximal 1.488 m² zu versiegelnde Grundfläche im Vorhabengebiet in Anspruch genommen werden können. Das entspricht einem Anteil von 80% der Gesamtfläche des Plangebietes. Ein Teil dieser Flächen (ca. 29%) ist aktuell schon durch einen Schotterbelag befestigt.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst. Darüber hinaus werden seitens der Gemeinde Haynrode Festsetzungen und vertragliche Regelungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet sowie extern auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan in der Anlage 1 zur Begründung).

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

Die überbaubare Grundstücksfläche im Vorhabengebiet wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der baugrenze erfolgt auf der Grundlage des bereits vorhandenen Planungskonzeptes des Vorhabens. Dieses ist der Begründung in Anlage 01 beigefügt.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Grenzbebauung geplant. Die Bereitschaft zur Eintragung der hierfür im Rahmen des Vollzuges erforderlichen Abstandsbaulasten wurde dem Vorhabenträger durch die Grundstückseigentümer zugesichert. Die westlich angrenzenden Grundstücke werden derzeit als Betriebsparkplatz der Gestamp Griwe GmbH sowie als Gartenflächen genutzt.

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

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

Für das Plangebiet werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- § 4 (1) Die nach Ausschöpfen der zulässigen Grundfläche im Plangebiet vorhandenen Restflächen sind als Obstwiese auf extensive Grünlandflächen wie folgt anzulegen und zu bepflanzen:
- Anpflanzen von 6 Obstbäumen als Hochstämme (Pflaume, Kirsche, Apfel, Birne, Walnuss) in einem Abstand von mind. 8m untereinander,
 - extensive Pflege des Unterwuchses als Grünfläche mit max. 2 maliger Mahd pro Jahr.

In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenze wird sichergestellt, dass die mit dieser Festsetzung geplante Obstwiese im Süden des Vorhabengebietes angeordnet wird. Ziel ist es, hier eine Eingrünung des Vorhabens zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin zu erreichen.

Diese Festsetzung reicht nicht aus, um den, durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff im Plangebiet selbst auszugleichen. Zusätzlich zu der genannten Festsetzung werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Folgende externen Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Komplettieren der Gehölzreihe (Laubbäume) auf dem Flurstück 680 der Flur 4 der Gemarkung Haynrode. Die hier vorhandene Laubbaumreihe entlang des kommunalen Weges (Fuß-/Wanderweg) soll durch die Pflanzung von 6 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ergänzt werden. (Pflanzabstand 8m)
- Pflanzung einer Obstbaumreihe (Hochstamm) von mind. 10 Bäumen zur Ortsrandeingrünung entlang der kommunalen Straße Bleiche (Südseite) auf einer Länge von ca. 120m, in Fortführung der Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes „Am Knick“ der Gemeinde Haynrode. (Pflanzabstand 8-10m, Flurstück 26/3 der Flur 4 Gemarkung Haynrode)

Der Unterwuchs ist als extensive Grünfläche anzulegen und durch max. 2 malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen.

Im Sinne der Vermeidung wurde weiterhin festgesetzt, dass vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze vom jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen sind. Die Pflanzstandorte bei Ersatzpflanzungen können dabei den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten wurden im Bauleitplan festgesetzt.

Alle diese Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil mit unterschiedlicher Ausprägung in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, *keine erheblichen 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.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Die Gesamtfläche des Vorhabengebietes beträgt 1.860 m². Davon können gem. der Festsetzung einer GRZ 0,8, 1.488 m² überbaut werden.

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

15.1. 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 Gemeinde Haynrode.

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 1.488 m² und die damit verbleibende Durchgrünung von 20% bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 1,860 m²,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO mit einer GRZ 0,8,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen.

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)

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-

- 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
- 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 (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben der Gemeinde

- Flächennutzungsplan Haynrode mit seinen 3 Änderungen

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung 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 Landschaftspflege dargelegt und berücksichtigt werden.

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

Es ist seitens der Gemeinde Haynrode beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzungen im Plangebiet, auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Konzeptes, 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 bauleitplanerischen 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), § 1 a (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 Gemeinde Haynrode 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.

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

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

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Flächennutzungsplan Haynrode,
- Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB)
- 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 Gemeinde Haynrode 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, weitere Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden:

- Einholung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes 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.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Haynrode 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.

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

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
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		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.

16.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Die Plangebiete befinden sich nicht in wasserrechtlichen Schutzgebieten. Eine Betroffenheit von wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich aktuell innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bleicheröder Berge“. Aufgrund der Maßgaben des § 36 (8) und (9) des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 kann die Gemeinde Haynrode allerdings davon ausgehen, dass das Plangebiet mit Inkrafttreten des in Rede stehenden Bebauungsplanes nicht mehr Bestandteil dieses LSG ist. Ziel ist es, dass die Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb der im Gesetz bis zum 15.01.2024 erreicht sein wird.

Auszug § 36 ThürNatG:

- „ (8) *Flächen, die am 14. Januar 1999 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB oder im Bereich geltender Bebauungspläne oder Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne lagen, sind nicht Bestandteil der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzgebiete; dies gilt nicht in Biosphärenreservaten. Die Befugnis der zuständigen Naturschutzbehörde, unter den Voraussetzungen des § 26 BNatSchG ein Landschaftsschutzgebiet neu abzugrenzen, bleibt unberührt. Bestehen Zweifel über die Abgrenzung im Einzelfall, so gilt die Fläche als nicht betroffen.*
- (9) *Flächen in einem Bereich von bis zu 70 Metern im Umkreis der in Absatz 8 genannten Flächen, für die innerhalb von 25 Jahren ab dem 15. Januar 1999 ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur baulichen Nutzung dieser Flächen erlassen wird, sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Satzung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Absatz 8 Satz 2 gilt entsprechend.“*

Eine Betroffenheit von anderen Schutzgebieten des Naturschutzrechtes durch die Planung besteht nicht.

16.4. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt die derzeit vorhandene und bereits durch Teilaufschotterung beeinträchtigte Grünlandfläche des Plangebietes erhalten. Die vorhandenen Bodenfunktionen sowie die Artenausstattung der Grünlandfläche bleiben erhalten. Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre keine bauliche Entwicklung im Plangebiet möglich. Durch das fehlende, städtebaulich abgesicherte Gesamtkonzept würden zukünftig zu genehmigende Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB be-

wertet werden müssen und damit nicht genehmigungsfähig sein. Die Chance zur Errichtung der geplanten Fleischerei und Käserei mit Gaststätte und des Hofladens zur Vermarktung regionaler Produkte auf dem vom Vorhabenträger favorisierten Grundstück am Ortseingang auf eigenen Flächen, wäre vertan. Das Vorhaben, welches als Einrichtung der Versorgung der ländlichen Bevölkerung eine wesentliche Bedeutung für die Daseinsvorsorge in Haynrode besitzt, könnte nicht umgesetzt werden.

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

16.5.1. 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 relevanten Auswirkungen zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

- mögliche Nutzungskonflikte durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen,
- Auswirkungen auf den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum,
- Artenschutzrechtliche Belange.

16.5.2. 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 (RP-NT 2012),
- Flächennutzungsplan Haynrode,
- Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB)
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Eichsfelder Hofladen Unterdorf“ der Gemeinde Haynrode 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.

16.5.3. 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:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter (*siehe Anlage 3 der Begründung*),
- 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 Gemeinde Haynrode 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 Gemeinde Haynrode 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.

Weiterhin erfolgt die detaillierte Erfassung und Bewertung der Schutzgutbetroffenheit und die konkrete Ermittlung des planbedingten Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005).

16.5.4. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Die allgemeinen Beschreibungen zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter werden als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind derzeit jedoch nicht zu erkennen.

16.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur Feldflur sowie der auf den Flächen stattfindenden beeinträchtigten Grünlandnutzung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung der Einwohner von Haynrode oder Umgebung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nutzung der Flächen für ein Vorhaben der Daseinsvorsorge und der Versorgung der Bevölkerung ermöglicht werden. Damit besitzt die geplante Umsetzung des Vorhabens eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub sowie Geruch auf die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung der Ortslage können ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage des Vorhabens am Ortseingang von entsteht keine Beeinträchtigung der Ortslage möglichen Quell- und Zielverkehr der Fleischerei mit Gaststätte. Die Baukörperanordnung ist so vorgesehen, dass durch den künftigen Baukörper eine abschottende Wirkung des Anlieferverkehrs (mögliche Lärmbelastung) in Richtung Ortslage entsteht.

Eine Nutzung durch die der Allgemeinheit ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen, da die Flächen bisher nicht öffentlich verfügbar waren.

Schutzgut Boden:

Bodengeologie:

Die Plangebiete werden in der Bodengeologischen Karte Thüringens als tk- Ton, lehmig, sandig (Sedimente des oberen Muschelkalkes) beschrieben mit folgenden Eigenschaften beschrieben:



Auszug Bodengeologische Karte 1 : 100 000

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

Auszug BGK-100-TH-Legende:

Legendeneinheit (n. Bodengeologischer Karte 1:100 000) : tk - Ton, lehmig, steinig (Oberer Muschelkalk)	Symbol: tk
Bezeichnung des Standort-Regionaltyps (n. MMK-Karte 1:100 000) : Bergton-Rendzina der Muschelkalkhänge und -plateaus	Symbol: V 3 a 2
Bezeichnung der Legendeneinheit nach Nomenklatur KA 4: Rendzina und Braunerde-Rendzina, teils Terra fusca und Kalkpelosol aus z. T. mächtigem grus- und schutführendem (Kryo-) Ton, teils Schutt-Ton, meist über tiefen Kalkstein- und Tonsteinlagen	Symbol: RRn, BB-RR, z.T. CFn, DDc p-(z)lt, p-(n)lt, p-nlt // n-[^]k, n-[^]t

Naturräumliche Position

Geo-morphologie	vorwiegend wellige Plateaubereiche und flachere Hänge
Geologische Einheit	Oberer Muschelkalk, z.T. Mittlerer Muschelkalk
Grundwasser	ohne
Nutzung	vorwiegend Ackerflächen, z.T. Wald, seltener Grünland

Bodencharakteristik

Petrographie des Substrats	1. >0,6 m, vielfach >1,0 m lehmiger bis mergeliger Ton, wechselnd steinhaltig (Umlagerungsmaterial mit Beteiligung von Kalksteinschutt und fossilem Verwitterungston) 2. lokal Lösslehm-Schleier möglich 3. plattige, tonreiche Kalksteine, Mergelkalke, Tonmergel, untergeordnet bankige, kristalline Kalksteine
Bodenprofil	1. lehmiger Ton bis Ton (selten toniger Lehm), vorwiegend schwach bis mäßig steinig, humos bis max. 0,3...0,4 m 2. nach der Tiefe Steingehalt vielfach zunehmend
Bodenformen	Kalkton-Rendzina (Ton-Rendzina über Gestein)

Bodenbewirtschaftung

Bodeneigenschaften	- schwere, i.d.R. kalkhaltige Böden mit unausgeglichenem Wasserhaushalt (Quellen und Schrumpfen, Vernässung und starke Austrocknung im Wechsel) - geringe Garebereitschaft und entsprechend ungünstiges Gefüge (Tendenz zu schollig-klumpiger Absonderung) - reichliche Kalkreserve	
Meliorationen	- im Allgemeinen keine Eignung für Zusatzwasser (zu rasche Wassersättigung) - Entwässerung vielfach dringend geboten, jedoch durch herkömmliche Verfahren (Röhrendrainage) i.d.R. nicht erreichbar - bodenmeliorative Maßnahmen (Gefügemelioration) haben Bedeutung - Entsteinung z.T. erforderlich	
Anbaueignung Ertragspotenz	- eingeschränkte Anbaueignung für Hackfrüchte (für Kartoffeln z.T. ungeeignet); - z.T. hohes Ertragspotential für Getreide - langfristig bodenbedeckende Kulturen (bspw. Luzerne) günstig - Ertragsunsicherheit besteht (hohe Abhängigkeit vom Witterungsverlauf)	
Bodenschätzung	Durchschnitt: Plus-Variante: Minus-Variante:	LT 5 V 46 LT 4 V 56 T 6 Vg 28
Besonderheiten	kleinflächig auftretender Bodenwechsel, oft in Abhängigkeit vom Vorhandensein eines Löss-Schleiers; nicht selten fleckenhafte Nässebezirke; im Allgemeinen sehr hoher Zugkraftbedarf	

Diese bodengeologischen Verhältnisse sind im gesamten Bereich der Ortslage sowie der direkt angrenzenden Flächen vorzufinden. Damit bestehen aus bodengeologischer Sicht für sämtliche potenziellen Bauflächen, die der Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechen, gleiche Verhältnisse.

Die Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet 1 kann als „Mittel“ eingestuft werden. Code 3433

- Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen (Standortpotenzial): 3 – mittel,
- Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit/Ertragspotenzial): 4 – hoch,

- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Wasserspeichervermögen): 3 – mittel,
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Nitratrückhaltevermögen): 3 – mittel.

Die Fläche stellt derzeit eine anthropogen veränderte Grünlandfläche dar.

Dem Schutzgut Boden wird eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Schutzgut Wasser:

In den Plangebietes befinden sich keine natürlichen Still- oder Fließgewässer.

Über die derzeit vorhandenen Grünlandflächen kann das auftreffende Niederschlagswasser großflächig versickern. Der vorhandene Boden besitzt ein mittleres Wasserspeichervermögen.

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

Im Zuge der Planung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und damit aktiv positiv auf das Wasserrückhaltevermögen über die belebte Pflanzenschicht einzuwirken. Ein Rückhalten und großflächiges Versickern des Niederschlagswassers im Plangebiet soll weiterhin erfolgen. Ein Einleiten in den vorhandenen Regenwasserkanal ist vorgesehen, wenn die großflächige Versickerung im Plangebiet nicht für das gesamte anfallende Niederschlagswasser erfolgen kann.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner geringen Größe von 1.860 m² und seiner konkreten, naturräumlichen Lage, direkt angrenzend an die bebaute Ortslage Haynrode, eine geringe Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage.

Es kann eingeschätzt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten ist.

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 2 der Begründung zu entnehmen.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kann derzeit eine mittlere Bedeutung zugeordnet werden. Die Flächen stellen derzeit Grünlandflächen mit anthropogenen Veränderungen durch Schotterauftrag dar und verfügen nicht über eine artenreiche Ausstattung.

Der Gemeinde Haynrode 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.

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 Land-

schaft 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 auf Grund der Lage des Plangebiets in der Ebene, direkt anschließend an die Bebauung der Ortslage, als gering einzustufen. Die Höhenentwicklung neuer Gebäude im Plangebiet wird sich künftig am Bestand in der Umgebung orientieren. Zusätzlich dazu wurden Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung (Obstbaumwiese im Süden des Plangebietes) festgesetzt, die zu einer Aufwertung der Ortsrandgestaltung beitragen.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

16.5.6. 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 das Plangebiet 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 kein Bestand an Laubbäumen, welcher bei der Umsetzung der Planung entnommen werden muss.

Amphibien

Eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten für Amphibien kann ausgeschlossen werden, da weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Gewässerstrukturen vorhanden sind, welche ggf. Wanderbewegungen durch das Plangebiet auslösen.

Insekten

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung im Plangebiet 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 die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. 20% der Gesamtflächen des Plangebietes bleiben als Grünflächen bestehen und werden mit Obstbäumen bepflanzt. Aus diesem Grund stünde einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung. Aufgrund der festgesetzten Pflanzmaßnahmen einer Obstbaumwiese auf extensiver Grünfläche wird die Nahrungsvielfalt sowie die Vielfalt an Lebensräumen für Insekten erhöht werden.

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

16.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins

16.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)

1. Flächeninanspruchnahme

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bzw. zu erweiternde 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.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt um ca. 80% der Gesamtfläche erhöht werden können. Die gesamte übrige Fläche wird als private Grünfläche gestaltet bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt.

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, auf Grund des relativ ebenen Geländes, 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.

Die in Punkt 9.1 der Begründung genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung baubedingter bodenschädlicher Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten sowie sicherzustellen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nachzeitigem 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

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes vorübergehend zusätzlich beeinträchtigen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung werden die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Größere und gleichzeitig stattfindende Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

16.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich 1 (Eingriffsflächen) des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 1.860 m². Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes – wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt weiter erhöht. Die übrigen Flächen werden als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und wird durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen (20% des Plangebietes) bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Klimatische Auswirkungen

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kann es zwar zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind erhebliche Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage jedoch auszuschließen.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Durch die, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige Versiegelung von maximal 80% des Plangebietes verringert sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ausgeschlossen werden.

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 wird sichergestellt, dass keine landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit kein landschaftsbildwirksamer Eingriff künftiger Planvorhaben zu besorgen sind.

5. Arten und Lebensräume

Mit den Festsetzungen verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Plangebietes soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu besorgen sind.

Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Der Gemeinde Haynrode 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. Zusätzlich dazu wurden, auf der Grundlage eines worstcase Szenarios, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

16.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Abwässer

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird künftig über einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ entsorgt.

Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden. Sollte eine Einleitung des Regenwassers in den zentralen Regenwasserkanal erfolgen.

Eine Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz des Verbandes.

2. Erschütterungen

Im Plangebiet sind ausschließlich mischgebietsrelevante Emissionen (Lärm) zulässig. Diese Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr und Anlieferverkehr verursacht, der sich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer beschränkt.

Aufgrund der Lage des Vorhabens am Ortseingang von entsteht keine relevante zusätzliche Beeinträchtigung der Ortslage durch möglichen Quell- und Zielverkehr der Fleischerei mit Gaststätte. Der vorhabenbezogene Verkehr wird nicht durch die Ortslage geführt.

Die Baukörperanordnung ist so vorgesehen, dass durch den künftigen Baukörper eine abschottende Wirkung des Anlieferverkehrs (mögliche Lärmbelastung) in Richtung Ortslage entsteht. Somit kann eine erhebliche Beeinträchtigung des ca. 50m westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebietes „Alte Schule“ (WA) (Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung 2019) durch Lärm ausgeschlossen werden.

Die anderen umgebenden Nutzungen tragen den Charakter von Misch- oder Dorfgebiet. Damit fügt sich das geplante Vorhaben, welches prinzipiell Mischgebiets- oder Dorfgebietsrelevant ist, in die Umgebung ein. Dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird mit der Planung Rechnung getragen.

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 das geplante Vorhaben 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.

16.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.860 m². Die Bebauung im Plangebiet beschränkt sich künftig auf eine Grundfläche von insgesamt ca. 1.488 m².

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

- die innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- innerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen besonders geschützte Biotop gem. § 18 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen.

Sie besitzen eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume.

16.5.9. 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. 16.5.7 erfolgt.

16.5.10. 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 Vorhaben wird in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

16.5.11. 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. Die Plangebiete befinden sich nicht innerhalb archäologischer Relevanzgebiete. Die festgesetzte und vorhabenbezogene Art der baulichen Nutzung schließt die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

16.5.12. 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. Die Ortslage Haynrode verfügt nicht über Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

16.5.13. 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.

16.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

16.6. 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.

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

Da es sich bei dem Plangebiet um Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers handelt, die direkt verfügbar sind und welche die Ortslage städtebaulich abrunden, hat sich die Gemeinde Haynrode für das in Rede stehende Plangebiet entschieden. Es bestehen aktuell keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen liegen am Gebiet an. Planungsalternativen wären mit einem höheren Flächenmeherverbrauch und Erschließungsmehraufwand verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Haynrode.

17. 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.

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

19. 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 Pflanzmaßnahmen im Plangebiet und der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Einhaltung der bodenschutzfachlichen Maßnahmen (Pkt 9.1 der Begründung) im Zuge der Umsetzung des Vorhabens durch die Gemeinde Haynrode.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Gemeinde Haynrode 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 Gemeinde Haynrode wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine weiteren Maßnahmen erforderlich** sein werden.

20. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch bei Umsetzung des vorhabenbezogenen 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 Gemeinde Haynrode städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

21. Planverfasser

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

Haynrode, März 2021