

# Gemeinde Gernrode

## Begründung mit Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“

Verfahrensstand:

### Vorentwurf

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

Nordhausen / Gernrode April 2025



# **Präambel**

## **zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode**

**Verfahrensstand: Vorentwurf April 2025**  
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie  
zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

**Auftraggeber:**

Gemeinde Gernrode  
Weststraße 2  
37339 Breitenworbis

**Ansprechpartnerin:**

VG Eichsfeld-Wipperaue  
Bauamt  
Frau Fusch  
Tel.: (036074) 77-160  
email: fusch@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

**Gernrode, 29. April 2025**

**Begründung mit Umweltbericht**  
gemäß § 9 (8) BauGB  
**zur Aufhebung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“**  
**der Gemeinde Gernrode**

Verfahrensstand: Vorentwurf April 2025  
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie  
zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

Teil I – städtebauliche Begründung gemäß § 9 (8) BauGB .....	4
1. Angaben zur Gemeinde Gernrode.....	4
2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung.....	4
3. Auftrag und Ausarbeitung .....	4
4. Begriffsdefinitionen.....	4
5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
6. Inhalt der Planunterlagen.....	6
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	6
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	7
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	7
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	7
8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gernrode .....	8
8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	8
8.5. Planungen benachbarter Gemeinden .....	8
9. Begründung des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens .....	8
10. Betroffenheit der der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigten Belange .....	9
11. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	11
12. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung.....	12
13. Beschreibung und Begründung der Aufhebung der Festsetzungen des Bauleitplanes.....	12
13.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	12
13.2. Festsetzungen zu Art / Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise	13
13.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	13
13.4. Landschaftspflegerische Festsetzungen .....	13
13.5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	17
13.6. Erschließung.....	17
14. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	17
15. Planverfasser .....	17
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB .....	18
16. Vorbemerkungen zum Umweltbericht .....	18
17. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	19
17.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele .....	19
17.2. Beschreibung des Inhaltes der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	19
18. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für die Planaufhebung von Bedeutung sind .....	19
18.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	19
19. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden .....	20
19.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung .....	20
19.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	21
19.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung .....	21
19.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
19.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planaufhebung ...	22
19.6. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet .....	22
19.6.1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	24
19.6.2. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins.....	25
19.6.2.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung) .....	25
19.6.2.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren .....	26
19.6.2.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	27
19.6.3. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen .....	27

19.6.4.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	28
19.6.5.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	28
19.6.6.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....	28
19.6.7.	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 .....	28
19.6.8.	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 .....	28
19.6.9.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe .....	28
19.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	29
19.8.	In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	29
20.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung ....	29
21.	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	29
22.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....	29
23.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung .....	30
24.	Planverfasser .....	30

---

## Anlagenverzeichnis

---

**Anlage 1**    Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode

## Teil I – städtebauliche Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1. Angaben zur Gemeinde Gernrode

#### Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Gernrode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2023 insgesamt 1.460 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 737 ha.

#### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Gernrode ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld – Wipperaue“. Ihr ist in der 1. Änderung des Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025) sowie im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden, diese sollen vom Grundzentrum Breitenworbis übernommen werden. (siehe dazu auch Abschnitt 8.2. in der Begründung).

#### Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Gernrode liegt im östlichen Teil des Landkreises Eichsfeld (Nordthüringen), eingerahmt von Dün und dem Ohmgebirge, beidseits der Wipper und zentral im Eichfelder Kessel. Die Gemeinde ist über die östlich der Gemeinde verlaufende Landstraße L1015 gut an das übergeordnete Verkehrsnetz der Autobahn A38 angebunden.

### 2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ wurde durch die Gemeinde Gernrode aufgestellt und im Juni 1997 in Kraft gesetzt. Ziel des Bebauungsplanes war die Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Rand der Gemeinde Gernrode. Das Wohngebiet ist inzwischen vollständig umgesetzt bzw. bebaut worden. Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist damit erreicht. Eine Aufrechterhaltung der Satzung ist nicht mehr erforderlich.

Da im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung der einzelnen Grundstücke insbesondere die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang umgesetzt worden sind, sind diese im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nachzuweisen und nachträglich zu erbringen.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ werden künftige Bauvorhaben im Plangebiet nach den Vorgaben des § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gernrode hat aus den oben dargelegten Gründen am 25.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Aufhebungsverfahrens gefasst und damit das erforderliche Planverfahren eingeleitet.

### 3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

### 4. Begriffsdefinitionen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode wird im Folgenden auch als „Aufhebungssatzung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Gernrode als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode umfasst alle Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ und wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

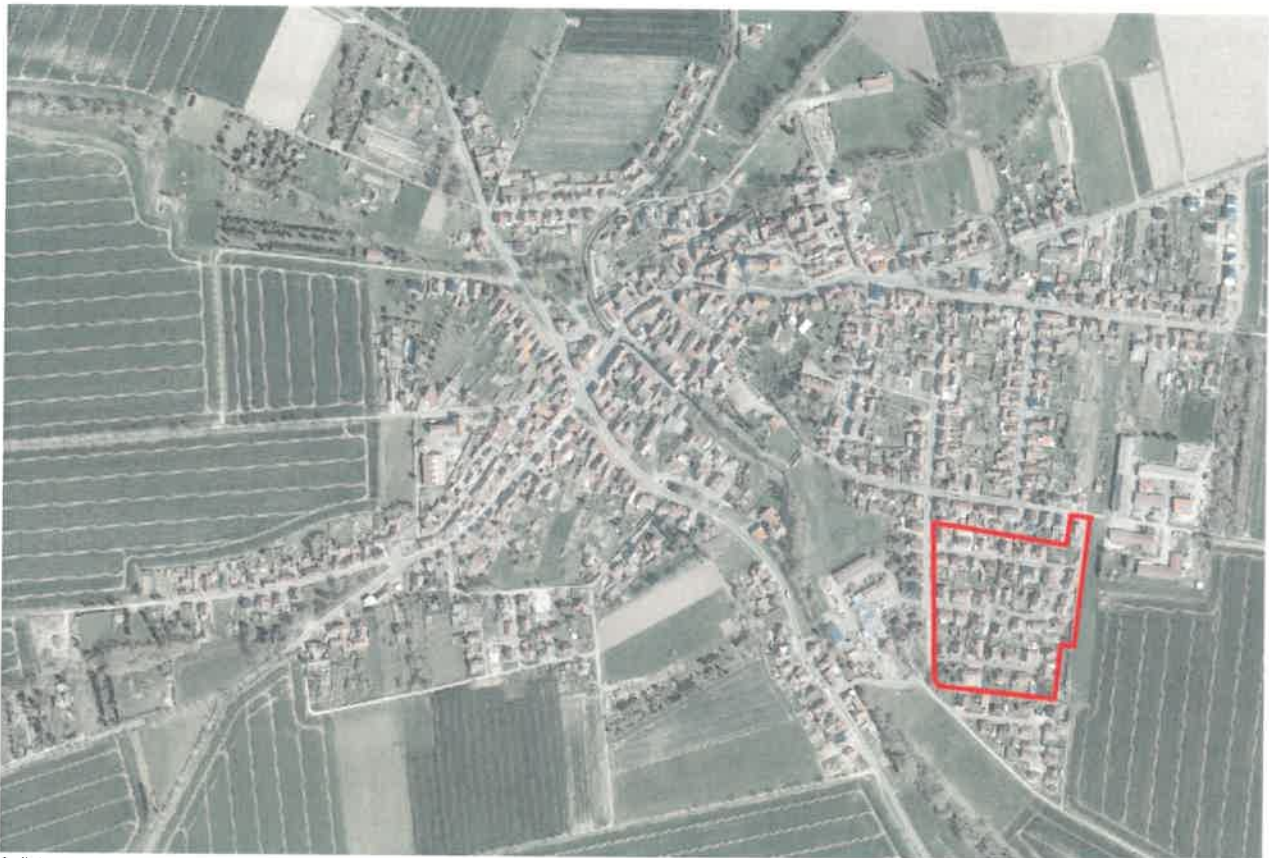
#### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3,3 ha liegt im Südosten der Gemeinde Gernrode. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topografisch leicht bewegtes Gelände in einer Höhenlage von 281 m ü. NHN bis 295 m ü. NHN.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ umfasst alle Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunalen Straßen „Sandberg“, „Kurze Straße“, „Sonnenweg“ und „Am Schaffenstiel“.

Die Aufhebungssatzung wird fast vollständig von der Ortslage der Gemeinde Gernrode umschlossen. Lediglich im Osten grenzt sie an landwirtschaftliche Flächen an. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf den aktuell vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.



Städtebauliche Struktur der an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche  
Quelle- Karte: © GDI-Th / © GeoBasis-DE Thüringen Viewer (thueringen.de)

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ bestehen aus: dem Planteil mit:

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

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. 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“
- TA Lärm

### Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatSchG)
- 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)

### **Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene**

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

### Hinweis:

**Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, am 29.04.2025 gültige Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.**

## 8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standort gibt es einen rechtverbindlichen Bebauungsplan, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB gebildet hat.

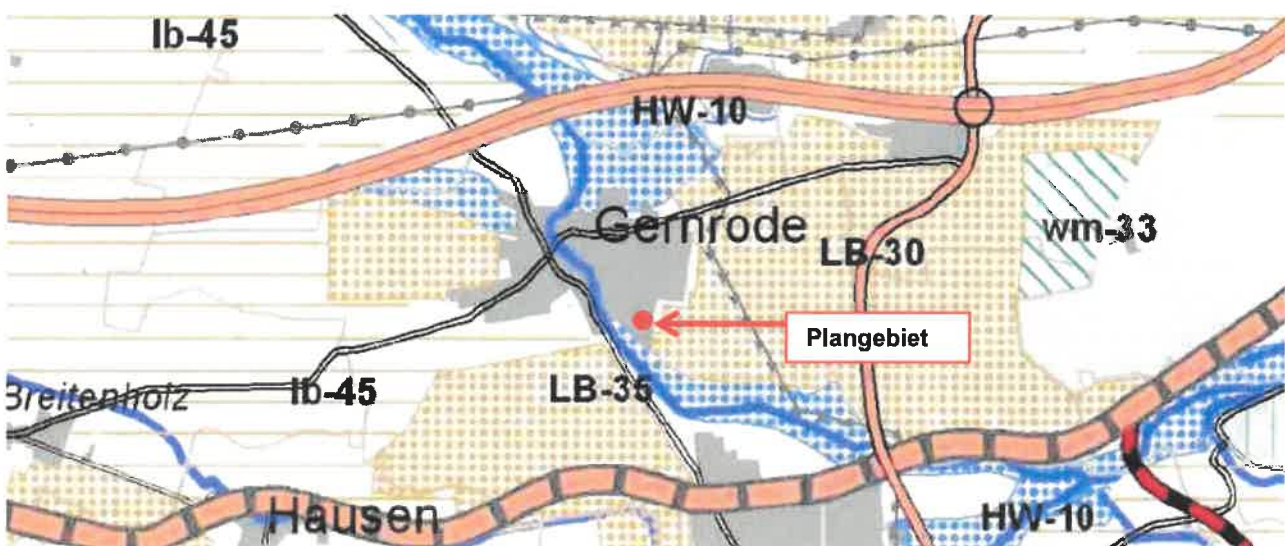
Nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

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

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

Die Gemeinde Gernrode liegt gemäß Karte 1-1 (Raumstruktur) des Regionalplans Nordthüringen (RPNT 2012) im so genannten ländlichen Raum. Der Gemeinde Gerrode sind im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden, diese sollen vom Grundzentrum Breitenworbis übernommen werden.

Für den Geltungsbereich der Aufhebung gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerischen Grundsätze. Die Fläche liegt in der grau dargestellten Siedlungsfläche der Gemeinde Gernrode. Aufgrund der erfolgten Umsetzung des Planungszieles besitzt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine raumorderische Relevanz.



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

### 1. Änderung des Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025)

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024 in Kraft getreten.

Die Inhalte der 1. Änderung sind in § 1 wie folgt beschrieben:

„§ 1 Teilweise Aufhebung der Verbindlichkeit des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel

Die mit § 1 der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl. S. 205) erfolgte Verbindlicherklärung des im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemachten Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (Landesentwicklungsprogramm) wird bezüglich folgender Abschnitte und Karten aufgehoben:

Abschnitt 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien,

**Abschnitt 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen,**

Abschnitt 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume,

Abschnitt 5.2 Energie, ...“

Damit sind neue Aussagen der 1. Änderung bei der Erarbeitung nachgeordneter Planungen zu beachten.

**In Pkt. 2.2.11 Z Grundzentren wurde an der Ausweisung der Gemeinde Breitenworbis als Grundzentrum, sowie seinem Grundversorgungsbereich, zum dem die Gemeinde Gernrode zählt, festgehalten.**

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

### 8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Gernrode

Die Gemeinde Gernrode verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ wurde durch die Gemeinde Gernrode als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt. Das Vorhaben wurde inzwischen umgesetzt. Nach der Aufhebung kann das gesamte Plangebiet der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden.

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

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

### 8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Gernrode davon ausgegangen, dass deren Belange durch die Aufhebung des in Rede stehenden Bebauungsplanes nicht berührt werden.

## 9. Begründung des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeinde Gernrode sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufhebung des in Rede stehenden Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

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

Nach der Plangenehmigung beim Landkreis Eichsfeld (siehe dazu auch Pkt. 8.3. der Begründung) ist die Genehmigung der Aufhebung gemäß § 10 (3) BauGB anschließend durch die Gemeinde Gernrode ortsüblich bekannt zu machen. Die Unterlagen der Aufhebung sind mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Sandberg“ Nr. 3 waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

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

#### Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode

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

Rechtsgrundlage § 1 (6) BauGB	Betroffenheit durch die Festsetzung des Bebauungsplanes				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			B-Plan diene der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Sinne des Eigenbedarfs der Gemeinde Gernrode. Der B-Plan ist mit heutigem Stand vollständig umgesetzt. Weitere Vorhaben beurteilen sich nach der Aufhebung gem. §34 BauGB.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	x			
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes wurden die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht in Gänze umgesetzt. Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet.
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		Der noch ausstehende Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen wird bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 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		x		<i>Sachgerechte Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt bereits durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze. Die Aufhebung des B-Planes ändert an diesem Zustand nichts.</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),				<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 bis d				<i>nicht betroffen</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,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	x			<i>Nicht erbrachte Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufhebung nachgewiesen /umgesetzt.</i>

#### 11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

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

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen aus Tier- oder Pflanzenarten ausgelöst. Das Plangebiet kann nach erfolgter Aufhebung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet werden. Mögliche Beeinträchtigungen auf geschützte Arten sind dann im Falle eines Bauantrages konkret zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen.

## 12. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung

Durch die Aufhebung wird das Plangebiet planungsrechtlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zugeordnet. Damit kann die Bebauung auf dem Grundstück gemäß der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Bereiche städtebaulich sinnvoll nachverdichtet werden. Das mit der ursprünglichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr.3 „Am Sandberg“) für das Gebiet vorgesehene Vorhaben wurde bereits umgesetzt.

Diese Vorgehensweise verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Da die Aufhebung keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch die nach der Aufhebung ermöglichte bauliche Nutzung keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird.

## 13. Beschreibung und Begründung der Aufhebung der Festsetzungen des Bauleitplanes

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Gernrode dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung überlagert den Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Vor dem Sandberg“ der Gemeinde Gernrode in allen seinen Teilen und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 33.200 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb der Aufhebung:

204/12, 217/18,208/16, 215/57, 215/51, 215/56, 215/50, 215/55, 215/49, 215/54, 215/48, 215/47, 215/53, 215/46,215/52, 215/45, 215/44, 215/35, 215/58, 215/59, 215/60, 215/61, 215/62, 215/63, 215/64, 212/21, 208/13, 208/14, 204/7, 217/16, 217/15, 217/14, 215/38, 217/13, 215/37, 215/34, 215/39, 208/12, 208/10, 212/20, 204/6, 212/19, 208/17, 212/16, 215/66, 215/31, 217/11, 217/10, 217/9, 217/8, 217/1, 217/6, 217/2, 217/3, 217/5, 217/4, 215/17, 218/5, 218/4, 218/3, 218/2, 218/1, 215/65, 212/7, 212/8, 212/9, 208/3, 212/10, 208/4, 208/5, 212/12, 212/13, 215/25, 215/24, 215/20, 218/7, 218/8, Flur 5, Gemarkung Gernrode.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 13.2. Festsetzungen zu Art / Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes im Geltungsbereich zu schaffen. Dieses Planungsziel wurde vollständig umgesetzt. Dabei waren die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzten Baugrenzen sowie die Maßgabe einer offenen Bauweise die Grundlage der erteilten Genehmigungen bei Bauvorhaben im seit Jahren bebauten Wohngebiet.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes fügt sich die vorhandene Nutzung als Wohngebiet in die Bebauung der angrenzenden Ortslage ein.

### 13.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes im Geltungsbereich zu schaffen. Dieses Planungsziel wurde vollständig umgesetzt.

Die Gemeinde Gernrode geht daher davon aus, dass die städtebauliche Festsetzung zur Freihaltung der Sichtfelder von baulichen Anlagen und Bepflanzungen, die höher sind als 0,80 m über Fahrbahnoberkante im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen eingehalten wurde.

### 13.4. Landschaftspflegerische Festsetzungen

Zur erforderlichen Bepflanzung des Plangebietes wurden im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

#### „B Landschaftspflegerische Festsetzungen

1. *Die Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzonen) festgesetzt sind, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei alle angefangenen 10,0 m ein großkroniger Baum und je 30 m<sup>2</sup> 5 strauchartige Gehölze aus unten stehender Pflanzliste zu pflanzen sind ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).*
2. *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Festsetzung: Je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist aus unten stehender Pflanzliste ein Baum oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch gleiche zu ersetzen.*

*Die Bepflanzung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird darauf nicht angerechnet.*

*Nadelgehölze sind nur als Solitärpflanzungen zulässig. Hecken und Reihenpflanzungen von Nadelgehölzen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).*

3. *Entlang der dargestellten Perlschnur ist beidseitig ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern anzulegen."*

Des Weiteren sind in der Planzeichnung zeichnerisch noch ein Spielplatz festgesetzt sowie 21 Bäume, welche innerhalb des Plangebietes, im öffentlichen Bereich, angepflanzt werden sollen.

Da im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung der einzelnen Grundstücke die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht in Gänze eingehalten, insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang umgesetzt worden sind, sind diese im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nachzuweisen und nachträglich zu erbringen.

Nachfolgendes Bild zeigt, zum besseren Verständnis, im Luftbild den derzeitigen Bestand und die im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode enthaltenen Landschaftspflegerischen Festsetzungen (nur in wenigen Teilen erbracht).



Quelle- Karte: © GDI-Th / © GeoBasis-DE Thüringen Viewer (thuringen.de)

Um das tatsächlich noch erforderliche Defizit an Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 zu ermitteln, wurden in nachfolgender Tabelle die im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ enthaltenen Landschaftspflegerischen Festsetzungen dem aktuellen Bestand gegenübergestellt.

Pflanzfestsetzungen im B-Plan Nr. 3 "Am Sandberg" der Gemeinde Gernrode										
Festsetzungen im Bebauungsplan						aktueller Zustand				
Code	Biotoptyp	Biotoptwert		Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	Code	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Ausgleichs/Pflanzmaßnahmen auf <u>privaten Flächen</u></b>										
9399	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, <b>gem. Textl. Festsetzung B Pkt. 1</b>	30	x	3.540	= 106.200	9111	versiegelte bzw. bebaute Flächen innerhalb der Pflanzfläche	0	x	1.640 = 0
						9399	ca. 50 % der Pflanzfläche als Gartenland umgesetzt	20	x	1.900 = 38.000
6400	je 300m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (96 Laub- bzw. Obstbäume), <b>gem. Textl. Festsetzung B Pkt. 2</b>	30	x	1.920	= 57.600	6400	private Gartenfläche	20	x	1.920 = 38.400
<b>Summe</b>				<b>5.460</b>	<b>163.800</b>	<b>Summe</b>				<b>76.400</b>
<b>Bilanzwert = Planwert - Bestandwert:</b>										<b>-87.400</b>

Ausgleichs/Pflanzmaßnahmen auf <u>kommunalen Flächen</u>											
Festsetzungen im Bebauungsplan					aktueller Zustand						
Code	Biotoptyp	Biopwert		Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	Code	Biotoptyp	Biopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	
6400	zeichnerisch festgesetzte Bäume im Verkehrsraum (21 Stück)	30	x	420	= 12.600	6400	ein gepflanzter Baum	30	x	20	= 600
							Verkehrsflächen	0	x	400	= 0
9340	Spielplatz	10	x	635	= 6.350	9340	Spielplatz als Baugrundstück umgesetzt davon pauschal 45% versiegelt	0	x	286	= 0
						9399	private Gartenfläche	20	x	349	= 6.980
<b>Summe</b>				<b>1.055</b>	<b>18.950</b>	<b>Summe</b>				<b>1.055</b>	<b>7.580</b>
<b>Bilanzwert = Planwert - Bestandwert:</b>										<b>-11.370</b>	
<b>Bestandswert insgesamt</b>										<b>-98.770</b>	

Gegenüberstellung Landschaftspflegerischen Festsetzungen mit dem aktuellen Bestand

Aus o.g. Tabelle geht hervor, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode ein Wertepunktdefizit von insgesamt **- 98.770 WP** ergibt.

Auf privaten Grundstücken wurden dabei **- 87.400 WP** nicht erbracht und im öffentlichen Bereich sind es **- 11.370 WP**, die im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes noch ausgeglichen werden müssten.

Im Rahmen der Aufhebung des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ plant die Gemeinde ebenfalls den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sandberg“ 2.BA aufzuheben.

Auch in diesem wurden bei der Erschließung bzw. Bebauung der einzelnen Grundstücke die Pflanzfestsetzungen nicht in Gänze eingehalten bzw. nicht in vollem Umfang umgesetzt.

Um die ermittelten Defizite aus beiden Bebauungsplänen auszugleichen beabsichtigt die Gemeinde Gernrode, die in ihrem Ökopool-Konto vorhandenen Wertepunkt zu verwenden. Dazu stehen derzeit noch 59.044 Wertpunkte zur Verfügung.

Vorerst ist geplant das Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sandberg“ 2.BA in Höhe von 38.400 WP komplett mit den Wertpunkten aus dem Ökopool-Konto zu verrechnen.

Das Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ soll zum Teil aus den verbleiben Punkten in Höhe von 20.640 und zum anderen durch den in Planung befindlichen 4. Bauabschnitt des Ökopool-Kontos ausgeglichen werden. Die Höhe der zu erwartenden Wertpunkte aus de, 4. BA wird in einem Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Eichsfeld noch abgestimmt.

Folgende Vorgehensweise wird im Rahmen des in der Folge zu erarbeitenden Planentwurfs der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ angestrebt:

- Klären der Ablösung des verbleibenden Wertpunktedefizits aus dem 4. BA des Ökopools der Gemeinde Gernrode,
- Beantragung der Ablösung des gesamten Wertpunktedefizites im Rahmen der Aufhebungssatzung aus dem Ökokonto der Gemeinde / Beschluss des Gemeinderates / Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gebeten, der Gemeinde mitzuteilen, ob aus Sicht der Fachbehörde dieser Vorgehensweise zugestimmt werden kann.

### 13.5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ sind alle umgesetzt. Die Gemeinde Gernrode geht davon aus, dass die Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und technischen Anlagen, an die Sockelhöhe und Drenpelhöhe von baulichen Anlagen sowie die Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden im Rahmen der Baugenehmigungen geprüft und eingehalten wurden.

### 13.6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, welche auch in der festgesetzten Form so umgesetzt wurden. Das betrifft die Straßen „Kurze Straße“, „Sonnenweg“ und „Am Schaffenstiel“. Außerdem erfolgte der Ausbau von Wohn- bzw. Fußwegen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet ist an das zentrale Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen. Über diesen Anschluss werden die Trink- und Löschwasserwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt. Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten.

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreis Eichsfeld integriert und an das Elektroenergieversorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH angeschlossen.

### 14. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Gernrode sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

### 15. Planverfasser

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

Nordhausen / Gernrode, April 2025

**Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB****16. 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 Prüfmethoden 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.*

## **17. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

### **17.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Sandberg“ wurde durch die Gemeinde Gernrode aufgestellt und im Juni 1997 in Kraft gesetzt. Ziel des Bebauungsplanes war die Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Rand der Gemeinde Gernrode. Das Wohngebiet ist inzwischen vollständig umgesetzt bzw. bebaut worden. Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist damit erreicht. Eine Aufrechterhaltung der Satzung ist nicht mehr erforderlich.

Da im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung der einzelnen Grundstücke die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang umgesetzt worden sind, sind diese im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nachzuweisen und nachträglich zu erbringen.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ werden künftige Bauvorhaben im Plangebiet nach den Vorgaben des § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gernrode hat aus den oben dargelegten Gründen am 25.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Aufhebungsverfahrens gefasst und damit das erforderliche Planverfahren eingeleitet.

### **17.2. Beschreibung des Inhaltes der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Ziel der Gemeinde Gernrode ist es, alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ ersatzlos aufzuheben, sodass sich in der Folge die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich) zu beurteilen sind.

Da bei der Umsetzung der baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes die landschaftspflegerischen bzw. grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen nicht in vollem Umfang umgesetzt wurden, wurden diese im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplanes ermittelt und sind durch die Ablösung aus dem Ökopool-Konto der Gemeinde Gernrode abzulösen.

## **18. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für die Planaufhebung von Bedeutung sind**

### **18.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

Bei der Aufhebung des Bauleitplanes 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 planungsrechtlichen Entscheidungen der Gemeinde Gernrode.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden den unter Pkt. 7. der Begründung aufgeführt, rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen und in der Begründung dargelegt.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die anstehende Abwägung auch zur Aufhebung des in Rede stehenden Bebauungsplanes notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

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

**Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur**

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

**Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur**

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999)
- Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

**Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene**

- Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) 1. Fortschreibung
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

*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 Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

<b>19. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden</b>
---

<b>19.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung</b>
---

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Textliche und zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode
- Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Gemeinde Gernrode 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 und der Fachbehörden.

Bei der Erarbeitung der Aufhebung 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 Gernrode 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.

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

Checkliste der bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b>Schutzgüter</b>		
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	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
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 Biotope 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
<b>Sonstige</b>		
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.

### 19.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich nicht in naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Eine Betroffenheit von wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten durch die Aufhebung kann damit ausgeschlossen werden.

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

#### **19.4. 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 der Bebauungsplan nicht aufgehoben wird).

Bei Aufrechterhaltung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bleibt das derzeit vorhandene Baurecht gemäß § 30 BauGB nach den Maßgaben der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode erhalten.

Da das Wohngebiet bereits vollständig umgesetzt und dicht bebaut ist, können die nicht erbrachten landschaftspflegerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden.

#### **19.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planaufhebung**

Nach Inkrafttreten der in Rede stehenden Aufhebungssatzung ist das Plangebiet planungsrechtlich dem bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

#### **19.6. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet**

##### **Schutzgut Mensch:**

Das Aufhebungsgebiet ist bereits vollständig mit Wohngebäuden, zugehörigen Nebenanlagen und Erschließungsstraßen bebaut. Die Fläche wird durch private Hausgärten charakterisiert und weist daher eine sehr intensive anthropogene Nutzung auf. Eine öffentliche Nutzung ist nicht gegeben, da die Grundstücke weder aktuell noch zukünftig der Allgemeinheit zugänglich sein werden.

Die bestehende Flächennutzung kann nach Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert bestehen bleiben.

##### **Schutzgut Boden:**

Da im Plangebiet bereits alle Vorhaben vollständig realisiert wurden, sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Der Bodenbereich ist bereits durch Bebauung, Erschließungsflächen und Nebenanlagen vollständig versiegelt und anthropogen überformt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich dieser Zustand nicht verändern. Sämtliche Flächen fallen künftig in den Innenbereichsstatus gemäß § 34 BauGB. Das bedeutet, zukünftige Vorhaben werden nach den Kriterien dieses Paragraphen beurteilt, was eine weitere bauliche Entwicklung im Rahmen der vorhandenen Strukturen ermöglicht.

Im Rahmen der Umsetzung wurden nicht die gesamten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Gernrode vor, das entstandene Defizit von insgesamt **- 98.770 WP** durch die Ablösung der Wertepunkte aus dem Öko-Konto der Gemeinde vorzunehmen (s. Begründung Teil I – Pkt. 13.4).

**Schutzgut Wasser:**

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

Über die derzeit vorhandenen privaten Hausgärten kann das auftreffende Niederschlagswasser versickern. Der vorhandene Boden besitzt ein mittleres Wasserspeichervermögen. Damit entspricht die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde durch eine offene, kleinteilige Bauweise und eine begrenzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,3 mit zulässiger Überschreitung bis maximal 0,45) eine deutliche Minimierung der baulichen Beeinträchtigungen erreicht. Die teilweise umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen schufen dabei eine ökologisch hochwertige Durchgrünung des Plangebietes, die das Wasserrückhaltevermögen über die belebte Pflanzenschicht positiv beeinflusst.

Die bisherige Situation bezüglich des Schutzgutes Wasser bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes unverändert, da alle Flächen im Plangebiet bereits vollständig bebaut sind.

**Schutzgut Klima / Luft:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt auf Grund seiner Größe (ca. 3,3 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage südöstlich der Ortslage Gernrode in Verbindung mit den entstandenen Hausgärten eine mittlere Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage. Wobei sich das Plangebiet im Sinne der Frischluftzufuhr nur in Teilen in der Hauptwindrichtung befindet.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde durch eine offene, kleinteilige Bauweise und eine begrenzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,3 mit zulässiger Überschreitung bis maximal 0,45) eine deutliche Minimierung der baulichen Beeinträchtigungen erreicht. Die teilweise umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen schufen dabei eine ökologisch hochwertige Durchgrünung des Plangebietes, die das Wasserrückhaltevermögen über die belebte Pflanzenschicht positiv beeinflusst.

Es kann eingeschätzt werden, dass bei durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten ist, da sich an der bestehenden Situation nichts verändert.

**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.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kann derzeit eine niedrige Bedeutung zugeordnet werden. Die Flächen stellen derzeit Wohnbauflächen mit dementsprechender starker anthropogener Nutzung dar und verfügen nicht über eine artenreiche Ausstattung.

Der Gemeinde Gernrode 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.

Es kann eingeschätzt werden, dass bei durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten ist, da sich an der bestehenden Situation nichts verändert.

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

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

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der Lage des Plangebiets in der Ebene, fast vollständig umgeben von der Bebauung Ortslage, als gering einzuschätzen.

Nur durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird das derzeitige Landschaftsbild nicht verändert.

#### **19.6.1. 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.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten.

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

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten, welche sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beurteilen, eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

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

**19.6.2. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins****19.6.2.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)****1. Flächeninanspruchnahme**

Neben den Flächen für neu zu errichtende bzw. zu erweiternde bauliche Anlagen und Zuwegungen wurden innerhalb der Bauphasen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wurde der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff wurde aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder beseitigt.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet wurden als lockere, kleinteilige Bebauung errichtet.

Die gesamte übrige Fläche wurde als private Grünfläche gestaltet bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Landschaftspflegerischen Maßnahmen teilweise bepflanzt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Teilen kompensiert.

Bei der Umsetzung der Planung wurden jedoch nicht alle im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erbracht, daher sieht die Gemeinde Gernode vor, nach Aufhebung des Bebauungsplanes das Defizit an Ausgleichsmaßnahmen durch die Ablösung aus dem gemeindeeigenen Öko-Konto vorzunehmen.

In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

**2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernode kommt es zu keinen weiteren Bodenentnahmen, Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, da alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bereits vollständig bebaut sind.

**3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle**

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt, da alle Arbeiten, welche die baubedingten Wirkfaktoren hinsichtlich der Wasserentnahme, Abwässer und Abfälle im Plangebiet beeinflussen, bereits abgeschlossen sind.

**4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ kommt es nicht mehr zum An- und abfahren von Baufahrzeugen sowie zum Betrieb von Baumaschinen, welche Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen hervorrufen, da alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bereits vollständig bebaut sind.

**5. Luftverunreinigungen**

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen, da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jedoch alle Vorhaben bereits umgesetzt sind, kommt es hinsichtlich der Luftverunreinigung zu keinem Ausstoß von Luftschadstoffen.

**6. Visuelle Wirkfaktoren**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellen mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr, da diese Arbeiten bereits komplett abgeschlossen sind.

## 19.6.2.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

### **1. Flächeninanspruchnahme**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 3,3 ha. Der Versiegelungsgrad wurde durch die Umsetzung des Bebauungsplanes– wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt erhöht. Die übrigen Flächen wurden als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet bzw. entsprechend der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen geschützt und gepflegt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Teilen kompensiert.

Bei der Umsetzung der Planung wurden jedoch nicht alle im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erbracht, daher sieht die Gemeinde Gernrode vor, nach Aufhebung des Bebauungsplanes das Defizit an Ausgleichsmaßnahmen durch die Ablösung aus dem gemeindeeigenen Öko-Konto vorzunehmen.

In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten geblieben.

### **2. Klimatische Auswirkungen**

Durch die lockeren Bebauung und Durchgrünung des Plangebietes sind erhebliche Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage auszuschließen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich an dem derzeitigen Zustand nichts verändern.

### **3. Grund- und Oberflächenwasser**

Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll nach der Aufhebung auch weiterhin nach Möglichkeit 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**

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes müssen sich neue Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einfügen. Da bereits das gesamte Plangebiet vollständig bebaut ist, sind auf Grund der maximalen vorherreschen Gebäudehöhe keine landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit kein landschaftsbildwirksamer Eingriff zu besorgen.

### **5. Arten und Lebensräume**

Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden, da das Vorhaben bereits vollständig umgesetzt wurde und sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes alle weiteren Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilen.

Der Gemeinde Gernrode 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 ist die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

### 19.6.2.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### **1. Abwässer**

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

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

#### **2. Erschütterungen**

Im Plangebiet sind derzeit ausschließlich wohngebietsrelevante Emissionen (Lärm) zulässig. Diese Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr verursacht, der sich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer beschränkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen ist nicht zu besorgen.

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

Dieser Zustand wird sich nach der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verändern.

#### **3. Lichtemissionen**

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

#### **4. Luftverunreinigungen**

Durch die derzeitige Wohnnutzung (ca. 40 Wohngrundstücke) ist in Verbindung mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mit einer Erhöhung von Luftschadstoffe durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen, da sich an der derzeitigen Situation nicht verändert.

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

### 19.6.3. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei der Umsetzung Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine weitere Inanspruchnahme derzeit versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,3 ha.

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 Biotope gem. § 18 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen.

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

**19.6.4. 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 Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig umgesetztes Wohngebiet handelt.

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

Die Wohngrundstücke sind in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich diesbezüglich nichts ändern.

**19.6.6. 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 Aufhebung nicht zu erwarten. Die Plangebiete befinden sich nicht innerhalb archäologischer Relevanzgebiete. Die Umsetzung des Wohngebietes musste sich an der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) orientieren, sodass die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben nicht erfolgte. Die Bebauung ist ausschließlich durch Wohngebäude geprägt. Vorhaben, welche nach der Aufhebung des Bebauungsplanes realisiert werden sollen, müssen sich dann gemäß § 34 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einfügen, sodass auch hier die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben nicht erfolgt.

**19.6.7. 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 Gernrode verfügt nicht über Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

**19.6.8. 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 durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da das Planungsziel zur Umsetzung eines Wohngebietes bereits vollständig erfüllt ist.

**19.6.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

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

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Aufhebung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen 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 zum Ausgleich der nicht umgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen 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.

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

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um private Grundstücke, welche auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode vollständig umgesetzt und bebaut wurden. Die die nicht erbrachten landschaftspflegerischen Festsetzungen können auf Grund der Bebauungsdichte nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untergebracht werden.

Die Gemeinde Gernrode beabsichtigt daher im Rahmen der Aufhebung die noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Ablösung aus dem gemeindeeigenen Öko-Konto auszugleichen.

Es bestehen aktuell keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

**20. 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 Eingriffsbilanzierung 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.

**21. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Durch die in Rede stehende Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Sandberg“ der Gemeinde Gernrode ist die Überwachung im Zuge der Umsetzung der Planung nicht weiter erforderlich, da es sich beim Plangebiet um ein vollständig umgesetztes Wohngebiet im Südosten der Ortslage handelt.

Da bei der Umsetzung der Planung die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht in Gänze umgesetzt wurden sind, sieht die Gemeinde vor diese nachträglich durch die Ablösung aus dem Öko-Konto der Gemeinde nachträglich zu erbringen.

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

### 23. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Aus diesen Gründen wird die Planung durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Gernrode städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen und die noch zu erbringenden Ausgleichmaßnahmen im Verfahren nachgewiesen werden.

### 24. Planverfasser

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

Nordhausen, 29. April 2025