

GEMEINDE HELMSDORF



LANDKREIS EICHSFELD FREISTAAT THÜRINGEN

Teil A

Planzeichnung

Teil B

1. Textliche Festsetzungen

2. Hinweise

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“

1. Allgemeines
2. Abwägung
3. Auswirkungen des B-Planes auf die
Umweltverhältnisse
4. Planverwirklichung
5. Grünordnungsplan
6. Ausgangssituation für Grünordnung
7. Bewertung und Flächenbilanzierung
(Thüringer Modell)
8. Umweltbericht
9. Pflanzvorschläge
10. Hinweis
11. Anlagen

Stand: Januar 2017

Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“ GEMEINDE HELMSDORF

Geltungsbereich 1: Flur 2, Flurst.: 44, 45, 46 ,47, 48, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 609, Anteil 523/2, Anteil Flurstück 889/59

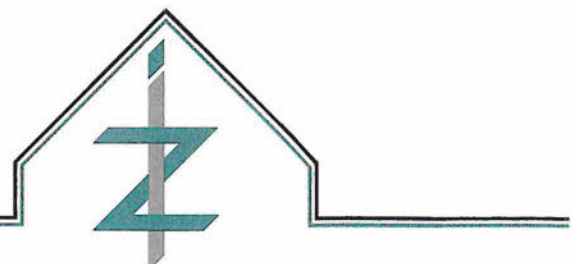
Geltungsbereich 2: Flur 3, Flurst.: Anteil 182

Geltungsbereich 3: Flur 2, Flurst.: 902/109

Beratung · Planung · Bauleitung

INGENIEURBÜRO ZIMMERMANN

Dipl.-Ing. G. Zimmermann – Keutel 7 – 99976 Anrode OT Lengefeld
Tel. 036023-50020 Fax 036023-50014 e-mail: info@zimmermann-ibz.de



Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“

Geltungsbereich 1: Flur 2, Flurst.: 44, 45, 46 ,47, 48, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 63/6, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 609, Anteil 523/2, Anteil Flurstück 889/59

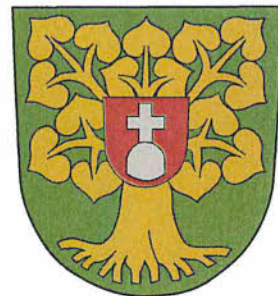
Geltungsbereich 2: Flur 3, Flurst.: Anteil 182

Geltungsbereich 3: Flur 2, Flurst.: 902/109

GEMEINDE HELMSDORF

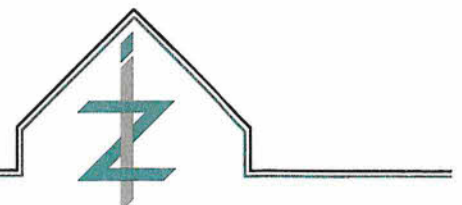
Stand: Januar 2017

Auftraggeber: Gemeinde Helmsdorf
Schulstraße 11
37351 Helmsdorf



Bearbeiter: Beratung Planung Bauleitung
INGENIEURBÜRO ZIMMERMANN

Dipl.-Ing. Gerd Zimmermann
Keutel 7 99976 Anrode OT Lengefeld
Tel. 036023-50020



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Planzeichnung

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung Höhenlage
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Stellplätze und Garagen
- 1.5 Baugrenzen
- 1.6 Freiflächen/ Grünflächen
- 1.7 Örtliche Bauvorschriften

2. Hinweise

- 2.1 Vorhandene, festgelegte Schutzgebiete
- 2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.3 Bodendenkmale
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Umgang mit unbelastetem Erdaushub
- 2.6 Sonstige Hinweise

Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeines

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.1.1 Baulückenuntersuchung, Prioritätenliste
- 1.2 Planungsanlass und Planungsziele
- 1.3 Einfügung in die Gesamtplanung
 - 1.3.1 Konflikte der Belange Naturschutz, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz
- 1.4 Beschreibung des Plangebietes
 - 1.4.1 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.4.2 Bodenordnerische Maßnahmen
- 1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 1.6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.6.3 Bauweise, Bauform, Baugrenzen
- 1.7 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen
- 1.8 Grünflächen
 - 1.8.1 Öffentliche Grünflächen
 - 1.8.2 Private Grünflächen
 - 1.8.3 Empfehlung zur Begrünung
- 1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

2. Abwägung

- 2.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange

3. Auswirkungen des B-Plans auf die Umweltverhältnisse

- 3.1 Durchgrünung, Pflanzgebot
- 3.2 Luftaustausch
- 3.3 Oberflächenversiegelung
- 3.4 Wasserwirtschaft
- 3.5 Auswirkung auf die Verkehrsverhältnisse
- 3.6 Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot
- 4. Planverwirklichung**
- 5. Grünordnungsplan**
 - 5.1 Grünordnungsplanerisches Konzept
- 6. Ausgangssituation für Grünordnung**
 - 6.1 Geologie
 - 6.2 Klima
 - 6.3 Wasserhaushalt
 - 6.4 Natürliche Ausgangssituation (Vegetation)
 - 6.5 Potentielle natürliche Vegetation
 - 6.6 Wohnen
 - 6.7 Naherholung
 - 6.8 Landschaftsbild
- 7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)**
 - 7.1 Beschreibung und Bewertung der Veränderung
 - 7.1.1 Allgemeines zur qualitativen Bewertung
 - 7.1.2 Bewertung der Biotoptypen
 - 7.1.3 Ermittlung Kompensationsumfang
 - 7.1.4 Bewertung Kompensationsmaßnahmen
 - 7.1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- 8. Umweltbericht**
 - 8.1 Einleitung
 - 8.1.a) Kurzdarstellung der Bauleitplanung
 - 8.1.b) Gesetzgrundlagen
 - 8.2 Umweltprüfung
 - 8.2.a) Bestandsaufnahme, Umweltzustand
 - 8.2.b) Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung
Der Planung
 - 8.2.c) Kompensationsmaßnahmen
 - 8.2.d) Alternativen der Planung
 - 8.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht
 - 8.3.a) Beschreibung der Problematik bei Umweltprüfung
 - 8.3.b) Überwachung erheblicher Auswirkungen bei
Bauausführung
 - 8.3.c) Zusammenfassung / Fazit
- 9. Pflanzvorschläge**
- 10. Hinweise**
- 11. Anlagen**

Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Der Gemeinderat der Gemeinde Helmsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Aue“ entsprechend Baugesetzbuch für das vorhandene Wohn- und Gewerbegebäude Aue Nr. 32 und die westlich angrenzenden Flurstücke 44 bis 48 (geplante Lückenschließung bis zum Wohngrundstück Aue Nr. 31) – Flur 2 - in der Sitzung am 29.06.2012 beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Klarstellungssatzung, die seit dem 19.02.2010 Rechtskraft hat. Städtebauliches Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgen i. S. § 4 BauNVO.
- Im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen dringende Gründe vor, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 8 und 9 BauGB rechtfertigen und in dem folgenden Unterpunkt 1.1.1 und 1.2 näher erläutert sind.

1.1.1 Baulückenuntersuchung, Prioritätenliste

- In der Ortslage von Helmsdorf ist der Anteil an Baulücken, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes bebaut werden könnten, sehr gering. Weitere Baulandpotentiale liegen fast ausschließlich im Außenbereich. Der betreffende Standort befindet sich in einer äußerst günstigen Lage für das vorhandene und geplante Mischgebiet.
- Am 05.04.2000 fand u. a. hierzu eine Ortsbegehung mit dem TLVwA Ref. Raumordnung Weimar (Frau Lösch, Frau Arndt), Landkreis EIC Planungsamt (Frau Lier) und VWG Dingelstädt Bauamt (Frau Franke) statt, wonach gem. Aktenvermerk für die Aue in Helmsdorf im betreffenden 3. Abschnitt ein Bebauungsplan -einfache Planung mit Grundlage einer Prioritätenliste und raumordnerische Belange- aufzustellen ist.

Am 22.05.2013 erfolgte auf v. g. Grundlage eine erneute Untersuchung der Baulücken in Helmsdorf durch den Bürgermeister Herrn Bode mit folgendem Ergebnis.

1. **Hauptstraße:** hier befindet sich ein Bauantrag nach § 34 BauGB in Bearbeitung für ein Einfamilienwohnhaus, in Flur 1, Flurstück 212 für eine ortsansässige Familie
2. **Ölbergstraße:** mit Ergänzungssatzung besetzt ohne Baulücken
3. **Dingelstädter Straße:**
 1. Abschnitt: kein Zugriff auf private Gärten möglich
 2. Abschnitt: kein Zugriff auf private Gärten möglich
 3. Abschnitt: 1 Baulücke ist nach § 34 BauGB bereits bebaut
 4. Abschnitt: liegt im Außenbereich
4. **Aue:**
 1. Abschnitt: kein Zugriff auf private Gärten möglich
 2. Abschnitt: Eigentümer bereitet Bauantrag nach § 34 BauGB für Eigenbedarf vor für Flurstück 41/2
 3. Abschnitt: wird mit vorliegendem B-Plan Nr. 2 „Aue“ realisiert

- Bezug nehmend auf die Stellungnahmen zum Entwurf des B-Plans Nr. 2 mit Stand 05/2013 vom Landratsamt Eichsfeld vom 12.08.2013 und TLVwA vom 06.08.2013 wurden folgende ergänzende Ausführungen ausgearbeitet, welche einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB rechtfertigen und die im dringenden öffentlichen Interesse liegende Verwirklichung nachweisen sollen.

Als Anlage werden hierzu beigelegt folgende Unterlagen, die die o. g. Stellungnahme geforderten Übersichtskarten zu den Brachflächen und Baulücken bzw. Übersicht der Potentiale rechtswirksamer Bebauungspläne (Wohnungsleerstände schwanken stark und waren kaum relevant bei den bisherigen Untersuchungen von Entwicklungspotentialen für den Wohnungsbau):

- Anlage 11.2: Tabellarische Übersicht der untersuchten und in den Übersichtskarten der Anlagen 11.3 bis 11.5 Baulücken
 - Anlage 11.3: Übersichtskarte als Satellitenaufnahme für den Bereich der Ölbergstraße, Hauptstraße und Dingelstädter Straße mit den untersuchten Baulücken 1 bis 10
 - Anlage 11.4: Übersichtskarte als Satellitenaufnahme für den Bereich der Straße Pfaffenstieg mit den untersuchten Baulücken 11 bis 12
 - Anlage 11.5: Übersichtskarte als Satellitenaufnahme für den Bereich der Straße Aue mit den untersuchten Baulücken 13 bis 15
- Aktuell gefragt sind Bauplätze, auf denen junges, energieeffizientes Bauen und Wohnen, naturnah und mit Garten- und Freiflächennutzung zur Erholung und somit kinderfreundliches Bauen möglich ist – dies ist in der Regel in besonderem Maße in neu erschlossenen Baugebieten möglich. Baulücken sind eher nicht geeignet. Ziel der Gemeinde ist es, jungen Menschen Perspektiven für Arbeit und Wohnen auf dem Lande anzubieten. Zunehmend gefragt und entwicklungsbedingt vermehrt erforderlich ist das seniorengerechte Bauen (ausschließlich eingeschossig) oder sind Mehrgenerationenhäuser (mit entsprechend erforderlicher Geschossfläche für Jung und Alt) – auch hierfür eignen sich Baulücken in der Ortsmitte nur bedingt – Ziel der Gemeinde ist das Agieren/Reagieren auf die Auswirkungen der demographischen Entwicklung.
 - Aus v. g. Gründen steht dieser vorzeitige Bebauungsplan i. S. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB auch der von der Gemeinde Helmsdorf beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und die erforderlichen dringenden Gründe sind ausreichend vorhanden (u. a. siehe auch Punkt 3.6 dieser Begründung). Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Außenflächen zu bebauen und die ausgewiesenen bzw. vorhandenen Bebauungspläne in einem in naher Zukunft vorgesehenen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.
 - Weil es Verpflichtung der Gemeinde Helmsdorf gegenüber seinen Einwohnern ist, dem Wohle der zukünftigen Entwicklung des Ortes zu dienen, sparsam im Umgang mit den vorhandenen Ressourcen zu sein und Bauland in ausreichendem Maße an geeigneter Stelle auszuweisen, gehört die weitere Nutzung des vorhandenen Betriebs- und Wohnstandortes Aue Nr. 32 mit der westlichen Lückenschließung bis Wohnhaus Aue Nr. 31 mit den im

Geltungsbereich liegenden Planungsmaßnahmen zu den zentralen Zielen der städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Planungsanlass und Planungsziele (§§ 1 u. 8 BauGB)

- Die Gemeinde möchte durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit der Gebäude in Außenbereichsflächen, die dem Zweck der ortsansässigen Firma G. Hartmann GmbH, Aue 32 in Helmsdorf und Wohnzwecken dienen, bestimmen mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Auf Empfehlung der Stellungnahme des Landkreises Eichsfeld zum Schreiben vom 12.08.2013 Anlage 6 „Beratende Hinweise zum Planentwurf“ wird eine Gliederung des Plangebietes vorgenommen im östlichen Bereich gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und im westlichen Bereich als vorhandene Bebauung des Grundstücks Aue 32, 32a gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI).

Im Regelfall ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Nur wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung auch mit einem vorzeitigen Bebauungsplan gewährleistet werden kann, wie in diesem Fall und auch nachfolgend begründet, ist seine Aufstellung ausnahmsweise möglich.

- Im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen nachfolgend beschriebene dringende Gründe vor, welche die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes rechtfertigen. Außerdem werden entgegen den Feststellungen in der Stellungnahme des LVwA zum Schreiben vom 06.08.13 ausreichend konkrete bzw. dringende Gründe angeführt, die erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde mit dem B-Plan abwenden helfen und die vorzeitige B-Planaufstellung rechtfertigen.

Als **dringende Gründe** werden u. a. folgende Punkte angeführt:

- Auch nach der Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohnbaugebiete in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Silberhausen weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung.
- Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Klarstellungssatzung, die seit 19.02.2010 Rechtskraft hat.
Der Bebauungsplan ist mit seiner Flächengröße von 12670m² für Geltungsbereich 1 und 980m² für Geltungsbereich 2 sowie 3960m² für Geltungsbereich 3 mit insgesamt 17610m² als Entwicklungsfläche der Gemeinde anzusehen, die mittelfristig zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung steht. Enthalten ist das vorhandene, vor über 300 Jahren als Mühlengrundstück entstandene und ab 1868 als Spinnerei-Weberei-Gebäudeanlage Fa. G. Hartmann errichtete und nach dem 2. Weltkrieg bis 1990 als DDR-Betriebsgelände des „VEB Cottana Mülhausen“, Werk Helmsdorf genutzte Baugrundstück, welches heute von der Firma Hartmann GmbH als Weberei mit Produktionsräumen, mit 3 Mietwohnungen und einem ausgegliederten Einfamilienwohnhaus Aue Nr. 32a genutzt wird.

• Straßenansicht Gebäudekomplex Helmsdorf, Aue 32, 32a



Der Flächenanteil des v. g. bebauten Grundstücks Aue Nr. 32 und 32a beträgt 8050m² und der summierte Anteil der westlich angrenzenden Flurstücke Nr. 44 bis 48 mit dem Weg-Flurstück Nr. 523/2 beträgt 2.828 m². Der bereits überbaute Anteil vom Flurstück 889/59 nördlich des Grundstücks Aue 32, 32a mit 1080m² und der 4,5m breite Anpflanzungstreifen der 3-reihigen Hecke vom Flurstück 889/59 mit 712m² gehört ebenfalls zum Plangebiet.

- Aus v. g. Gründen steht dieser vorzeitige Bebauungsplan i. S. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB auch der von der Gemeinde Helmsdorf beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und die erforderlichen dringenden Gründe sind mit der vorhandenen und geplanten Bebauung ausreichend gegeben (u. a. siehe auch Punkt 3.6 dieser Begründung). Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Außenflächen zu bebauen im betreffenden Zeitraum und die ausgewiesenen bzw. vorhandenen Bebauungspläne in einem in naher Zukunft vorgesehenen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

1.3 Einfügung in die Gesamtplanung (§§ 1 u. 8 BauGB)

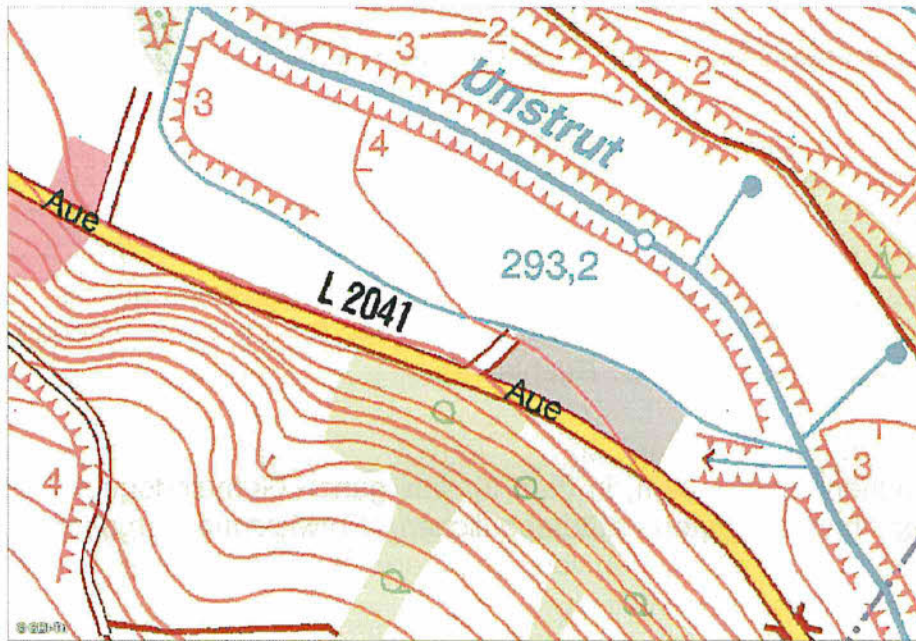
- Helmsdorf ist ein Haufendorf. Durch die Bebauung der Aus- bzw. Einfallstraßen entstand das sternförmige Ortsbild. Durch die Realisierung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Lücke in der straßenbegleitenden Bebauung der Straße nach Zella „Aue“ geschlossen. Sie stellt somit auch eine sinnvolle Abrundung der bebauten Ortslage dar.
- Mit den vorgegebenen Festsetzungen des B-Planes fügt sich die vorhandene und geplante Bebauung harmonisch in die nähere Umgebung ein, sie schließt auch die Baulücke zwischen den Grundstücken Aue Nr. 31 und Nr. 32 bzw. 32a und rundet somit wie oben beschrieben das Ortsbild ab.

- Es befinden sich gewerbliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen in der Nähe, die somit das umliegende Dorfgebiet bereits prägen.
- Der Bebauungsplan Nr. 1 „Pfaffenstieg“ wurde mit Az 210-4621.20-HIG046-WA vom TLVwA am 02.05.2000 genehmigt. Danach wurde eine Ergänzungssatzung „Ölbergstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB unter dem Az 210-4628.20-HIG-046 vom TLVwA am 10.04.2001 genehmigt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Klarstellungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB der Gemeinde Helmsdorf im „Unstrut-Jurnal“ Nr. 2/2010 am 19.02.2010 hat v. g. Klarstellungssatzung für das Gemeindegebiet bis zum Grundstück Aue Nr. 31 Rechtskraft.
- Die Gemeinde Helmsdorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt ist.
Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Belangen des Regionalplanes Nordthüringen in keiner Weise erkennbar entgegen.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) sollen negative Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild ausgeschlossen werden

1.3.1 Konflikte der Belange Naturschutz, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz

- Mit der Planung werden keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG berührt. In der Begründung zum B-Plan ist integriert betreffend Naturschutz der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.
- Zum Belang Wasserwirtschaft wird auf die Besonderheit im Plangebiet die Abwasserentsorgung in der TWSZ III (weitere Schutzzone) hingewiesen. Wie unter Punkt 1.9 dieser Begründung vermerkt, erfolgt die Abwasserentsorgung über die Kanalleitung in der angrenzenden Straße „Aue“ im Trennsystem.
Nordöstlich ist der Verlauf der Unstrut dargestellt, ein Gewässer I. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes. Bauliche Anlagen im Uferbereich und am Gewässer sind nicht vorgesehen, sie würden einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
Der Umgang mit und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Das Plangebiet befindet sich, wie oben genannt, in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III, jedoch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.



Niederschlagswasser soll ortsnahe auf dem Grundstück versickert werden, wobei eine Rückhaltung in Zisternen geplant ist, um gerade in der Schutzzone III einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erhalten.

- Mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ gemäß § 4 + § 6 BauNVO soll innerhalb des Geltungsbereiches das Wohnen von Betriebsangehörigen und die Unterbringung von gewerblichen Einrichtungen, die nicht wesentlich das Wohnen stören erreicht werden. Im westlichen Plangebietsteil mit vorgeschlagenen 4 Grundstücken für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausdrücklich nicht zulässig und Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Im östlichen Plangebietsbereich mit der hier vorhandenen Bebauung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind lediglich Gebäude festgesetzt, von denen Belästigungen ausgehen, die sich von Wohngebieten nicht unterscheiden. Das Mischgebiet wird festgesetzt gemäß § 6 BauNVO, ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke i. S. § 6 Abs. 2 Punkt 5 BauNVO, ausschließlich Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und ausschließlich Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausdrücklich nicht zulässig. Weil auch die vorhandenen handwerklichen Weberei-Arbeiten als nicht störend eingestuft werden können (Arbeiten erfolgen in Räumen unter Beachtung umweltverträglicher Vorschriften. Lediglich kommen Elektrogeräte im Zusammenhang mit der handwerklichen Produktion und kleine Einhandgeräte, wie sie auch in privaten Haushalten benutzt werden, zur Anwendung) können hier die Belästigungen selbst für die westlich naheliegende Ortslage als nicht störend i. S. § 3 BauNVO eingestuft werden. Zur Vermeidung von Belästigungen durch

außergewöhnlichen Fahr- und Lieferverkehr erfolgte eine Beschränkung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm für Mischgebiete. Weil die zulässige Art der baulichen Nutzung, die auch für den vorhandenen Webereibetrieb Hartmann auf dem Grundstück Aue Nr. 32 gilt, in den textlichen Festsetzungen Teil B Punkt 1.1 beschränkt ist, was der § 12 Abs. 3 BauGB zulässt, kann in Hinblick auf den festgesetzten schalltechnischen Orientierungswert für ein Mischgebiet verwiesen werden (siehe auch Punkt 8.2.a zu 6. Schutzgut Mensch). Damit wird der Planungsgrundsatz, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB (A) differieren sollen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eingehalten.

- Zu den Fragen des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes und des Bodenschutzes/Altlasten sind außer den nachfolgend beschriebenen keine bedeutenden Konflikte zwischen der vorhandenen Situation in der näheren Umgebung und des geplanten Wohngebietes zu erwarten. Grundlage bilden auch die Anlagen zum Schreiben vom 12.08.2013 als Stellungnahmen des Landratsamtes zum Entwurf des B-Plan mit Standf 05/2013.

- Naturschutz

Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben berührt weiterführend auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18. Auch liegen nach eigenen Recherchen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht vor.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, der mit den grünordnerischen Festsetzungen unter Teil B Textliche Festsetzungen Punkt 1.6 kompensiert werden soll. Insbesondere waren zu beachten die nunmehr berücksichtigten Freihaltebereiche der Randstreifen der Fließgewässer. Gemäß § 21 Abs. 5 BNatSchG sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Weil der Randstreifen zwischen der Straße „Aue“ (K 236) und Mühlgraben relativ schmal ist für die geplante bauliche Entwicklung, wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde (Anlage 1 zum Schreiben vom 12.08.2013 der Stellungnahme des Landkreises Eichsfeld) davon ausgegangen, dass der Nutzungsdruck auf den betreffenden Randstreifen des Mühlgrabens erhöht wird. Um den Grundsätzen des Naturschutzes jedoch gerecht zu werden wird die Ausweisung des 5m breiten Freihaltestreifens für jegliche Bebauung und Bepflanzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 10 zum Mühlgraben festgesetzt.

Für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück Aue 32 und 32a wird nordöstlich im Plangebiet ein 4,5m breiter Streifen mit einer Länge von ca.158m als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen Nr. 13.1 PlanzVO) i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Bezüglich der grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erfolgte eine Abstimmung

zwischen dem Planungsträger und der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Ergebnis der Überarbeitung in diesen Entwurf Stand Mai 2014.

- Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 12.08.13 Anlage 2 zum Belang Wasserwirtschaft werden nachfolgende weiter gehende Hinweise aufgenommen.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich in einem Wasserschutzgebiet, Schutzzone III (weitere Schutzzone) und tangiert am Flurstück 66/1 im Uferbereich das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der „Unstrut“, festgelegt durch die „Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut im Landkreis Eichsfeld und im Unstrut-Hainich-Kreis von Kefferhausen bis Reiser“ vom 12. November 2007 (ThürStAnz Nr. 1 / 2008 vom 7. Januar 2008, S. 3). Gewässer II. Ordnung sind nicht betroffen.

In den festgesetzten Schutzzonen gelten Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Gemäß § 52 Abs. 1 WHG kann die untere Wasserbehörde im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ und die Abwasserentsorgung ist durch den zuständigen Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“ zu gewährleisten. Das anfallende Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage einzuleiten. Die abwasserseitige Erschließung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten. Die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, welches von nicht gewerblich genutzten Flächen abgeleitet wird, in oberirdische Gewässer, unterliegt dem Gemeingebrauch (erlaubnisfreie Nutzung) nach § 37 Abs. 1 ThürWG. Die Versickerung über Anlagen bzw. über die Einleitung von gewerblichen Flächen in einen Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAWS-).

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 zu beachten.

Es wird berücksichtigt der Freihaltebereich als Streifenbreite bis zur Böschungsoberkante des Gewässers von 5m für den „Mühlgraben“ als Gewässer 2. Ordnung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Gemäß Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Außenstelle Weimar, Abt. 6 – Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten, vom 15.07.2013 Zei: 62-96 123/4728; Str/Hdt-1896 (TLUG) wird bezüglich des Belanges Grundwasserschutz auf Folgendes hingewiesen, was im B-Plan Teil A und B sowie in der Begründung einschl. dem Umweltbericht Berücksichtigung fand bzw. findet:

„Das Bebauungsgebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Ammern. Am Standort stehen unter geringmächtiger Lockergesteinsbedeckung die Gesteine des Mittleren Muschelkalkes an.

Diese Gesteine bilden einen Karstgrundwasserleiter, aus dem u. a. das WW Ammern sein Trinkwasser fördert. Durch die hohen Grundwasserfließgeschwindigkeiten (km/d) sowie die geringe Reinigungswirkung des Untergrundes können in den Untergrund gelangende Schadstoffe innerhalb weniger Stunden/Tage in die Trinkwasserbrunnen des WW gelangen.

Entsprechend der „Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung Thüringen“ liegt der Standort in der ungünstigsten Schutzfunktionsklasse.

Bezüglich ggf. vorgesehener Abwasserleitungen im Bereich der Trinkwasserschutzzone III in die Unstrut, wird auf mögliche Oberflächenwasserversinkungen im Bereich der Unstrut hingewiesen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind daher ggf. schädliche Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf das Grundwasser unter Berücksichtigung v. g. ungünstiger Geschütztheitsverhältnisse zu untersuchen.

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen 1/Zentrale Dienste und 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.“

- **Immissionsschutz**

Gemäß Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 12.08.2013 Anlage 3 zum Belang Immissionsschutz wurden

keine weiteren Festsetzungen angeregt. Der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG bildet die immissionsschutzrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet. Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen (hier: Mischgebiet – MI) sind so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (hier: lediglich geringer Verkehrslärm der Kreisstraße „Aue“, K 236) für schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diese Vorgabe wird grundsätzlich eingehalten.

- Bodenschutz/Altlasten

Aus der Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 12.08.2013 Anlage 5 zum Belang Bodenschutz/Altlasten konnten in Auszügen folgende fachliche Information in der Begründung zum B-Plan übernommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden abwägungs- und ermessensrelevant untersucht unter den Punkten 3-7 der Begründung und letztlich im Umweltbericht unter Punkt 8 bewertet. Die vorgenommene Erheblichkeitseinschätzung ist ausreichend und mögliche weiterführende Untersuchungen der Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit sind nicht zwingend erforderlich aus Sicht des Planungsträgers in dieser Planungsphase.

Vorsorgender Bodenschutz

Im westlichen Planbereich der vorgesehenen Baumaßnahmen auf bisher weitgehend gering beeinflussten, unbebauten Aueböden sind abgegrenzt erhebliche Eingriffe verbunden, die jedoch mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Ein vollständiger Verlust der Bodenfunktion ist unbedingt zu verhindern mit den Ausgleichsmaßnahmen, sodass lediglich mit einer sehr geringen Auswirkung auf den Boden durch die Baumaßnahmen nachvollziehbar zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist im Zuge von den Boden betreffenden Bauarbeiten (Bodenabtrag, -umlagerung/-auftrag/-überdeckung, Stoffeintrag und z.B. Verdichtungen) sorgfältig darauf zu achten, dass die mechanischen Belastungen bzw. die Strukturänderungen so gering wie möglich zu halten sind. Außerhalb der Bauwerke (vollversiegelte Flächen) ist nach Bodenveränderungen der Urzustand wieder herzustellen (z. B. Bodenauflockerung, Oberbodensicherung, Wiederandeckung) oder im Bereich von Verkehrsflächen sind vorrangig bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge auszuführen (für die öffentlichen Verkehrsflächen gilt dies als grünordnerische Festsetzung unter Teil B Punkt 1.6).

In jedem Fall sind wie oben z. T. bereits beschrieben die negativen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Boden weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen. Unvermeidbare Eingriffe, erheblich beeinträchtigte Bodenfunktionen, die nicht zwingend entstehen müssen, somit nicht planbar aufgenommen werden können, sind zu kompensieren über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des

Naturhaushaltes in gleicher Weise wiederhergestellt sind. Das bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe in Böden vorrangig durch bodenbezogene Maßnahmen auszugleichen sind.

Weil die wirksamste und bevorzugte bodenbezogene Kompensationsmaßnahme bei Versiegelung ist die Entsiegelung bebauter Flächen ist und im westlichen Plangebietsbereich keine Flächenversiegelungen bestehen, sollten entsprechende Entsiegelungspotentiale im Gemeindegebiet gesucht und bei Bedarf über den o. g. städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB realisiert werden. Dabei sind jedenfalls Bodenfunktionen aufzuwerten bzw. weitgehend wiederherzustellen. Auch deswegen sind Böden mit einem bestehenden hohen Funktionserfüllungsgrad als Kompensationsstandorte für Maßnahmen des Bodenschutzes ungeeignet.

Entsprechende bodenbezogene Maßnahmen können auch Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter (schutzübergreifender Ansatz) unter Berücksichtigung von Wirkzusammenhängen kompensieren. Art und Umfang der Kompensation sollte dabei aber auch bodenbezogen begründet werden. Die Anwendung von den Boden betreffenden Kompensations- bzw. Verrechnungsfaktoren ist somit gesondert bei Bedarf über ein Fachgutachten zu kommentieren, es wird jedenfalls aus v. g. Gründen nicht Bestandteil dieser Begründung mit integriertem gesonderten Umweltbericht.

Zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB), zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB), zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) und zur Erhaltung der Böden in der Form, dass die Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG), ist es erforderlich im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Mindestens im o. g. städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu verankern sind u. a. folgende Inhalte:

Zur Vermeidung/Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen durch die Gemeinde Silberhausen gegenüber dem Bauherrn durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen, bei der Planung zur Ausführung zu berücksichtigen, während der Bauausführung einzuhalten. Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- 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 klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, 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.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- 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 der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Nachsorgender Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung befindet sich im Geltungsbereich des Plangebietes der Altstandort des ehemaligen VEB Cottana Mühlhausen, Werk Helmsdorf (Straße Aue 32). Dieser Altstandort (AS) ist nachzeitigem Stand der Verdachtsflächenerfassung als altlastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

ALVF unterliegen nach § 15 (1) des BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, das Umweltamt des Landkreises Eichsfeld.

Die Erfassung des Standortes erfolgte weil aufgrund der langjährigen gewerblichen/industriellen Vornutzung als Weberei/Spinnerei und dem damit verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, nicht

auszuschließen ist, dass schädliche Bodenveränderungen/Altlasten am Standort vorkommen können.

Untersuchungsergebnisse bzw. Gutachten zur Bewertung der Altablagerung liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Die bisher vorhandenen Kenntnisse aus der Ersterfassung reichen für eine Bewertung des Altlastenverdacht nicht aus. Die Bearbeitung der im Altlasteninformationssystem THALIS erfassten ALVF erfolgt entsprechend der Dringlichkeit. Wird eine abschließende Bewertung des Altlastenverdacht angestrebt (z. B. Baumaßnahmen, Bewertung des Grundstücks etc.), besteht jedoch für den Vorhabenträger die Möglichkeit, dem Verdacht in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld nachzugehen und die notwendigen Schritte (z. B. gutachterliche Untersuchungen gemäß BBodSchG und BBodSchV) je nach Erfordernis einzuleiten. Untersuchungen können mit evtl. erforderlich werdenden Baugrunduntersuchungen kombiniert werden. Das Untersuchungskonzept ist rechtzeitig im Vorfeld (vor Beginn der Feldarbeiten) mit dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Die Altlastverdachtsfläche ist im Planteil gesondert gekennzeichnet i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB als Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

- Auf dem als ALVF erfassten Standort sind alle baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umnutzung von Gebäuden bzw. Flächen hinsichtlich ggf. erforderlicher Untersuchungs-/ Sanierungsmaßnahmen gemäß BBodSchG und BBodSchV vor Beginn der Ausführungen mit der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Eichsfeld abzustimmen.
- Sollten sich im Rahmen weiterer Planungen, Erschließungen und Bauausführungen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten im Geltungsbereich des B-Plans ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde im Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Zu den Fragen des Immissions-, Bodenschutzes, der Abfallwirtschaft, des Wassers und des Naturschutzes sind lediglich vorbeschriebene Wechselwirkungen und somit keine bedeutenden Konflikte zwischen der vorhandenen Situation in der näheren Umgebung und des geplanten Wohn- bzw. Mischgebietes zu erwarten.

Weil lediglich die Bearbeitung und Gestaltung von Webereierzeugnissen mit im v. g. Absatz genannten Maschinen und Kleingeräten erfolgt, wird die Konfliktsituation bezüglich Lärm und Luft- bzw. Wasserverunreinigung mit der Natur und den Menschen der umliegenden Wohnbebauung ebenfalls als unbedeutend oder nicht störend bewertet.

1.4 Beschreibung des Plangebietes (§9 (1) u. (7) BauGB)

1.4.1 Lage und Größe des Plangebietes

- Das Baugebiet stellt eine straßenbegleitende Ergänzung der Straße „Aue“ als Bebauungserweiterung mit Gebäuden des vorhandenen nicht wesentlich belästigenden Gewerbebetriebes Fa. Hartmann als Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO und den geplanten Baugrundstücken Nr. 1-4 als Allgemeines Wohngebiet i. S. § 4 BauNVO im östlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Helmsdorf dar.
- Die Gesamtgröße des ausgewiesenen Plangebietes, bestehend aus den Flurstücken 44 bis 48, 63/6, 63/5, 63/4, 63/3, 63/2, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 609, 523/2, Anteil Flurstück 889/59 in Flur 2 beträgt 12670m² für den Geltungsbereich 1 zuzüglich einer Teilfläche des Flurstücks 182 in Flur 3 von 2038m² als Geltungsbereich 2 sowie dem Flurstück 902/109 in Flur 2 von 3960m² als Geltungsbereich 3. Die gesamte Flächengröße der Geltungsbereiche 1-3 beträgt somit 18668m².
- Die einzelnen Flurstücksflächen der Flur 2 der Gemarkung Helmsdorf des Geltungsbereiches 1 sind wie folgt zuzuordnen:

Flurst.-Nr. Eigentümer

- Flur 2 Flurstücke
44,45,46,47,48,63/6,63/5,63/4,63/3,63/2,66/2,66/3,66/4,66/5,609, Anteil
Flurstück 889/59, in Privateigentum
- Flur 3 Anteil 182 in Privateigentum
- Flur 2 Flurstück 523/2 Eigentum Gemeinde Helmsdorf
- Flur 2 Flurstück 902/109 Eigentum Gemeinde Helmsdorf

Bisherige Nutzung des Plangebietes Geltungsbereich 1 mit insgesamt

12.670m²:

1. Flur 2, Flurstücke: 44 bis 48 privat genutzte Grünlandfläche mit **2.350m²**
2. Flur 2, Flurstücke: 63/6, 63/5, 63/4, 63/3, 63/2, Betriebsgelände mit **4253m²**
3. Flur 2, Flurstück: 66/2 Wohnbaufläche mit **127m²**
4. Flur 2, Flurstück: 66/3 Wohnbaufläche mit **536m²**
5. Flur 2, Flurstück: 66/4 Grünlandfläche mit **1628m²**
6. Flur 2, Flurstück: 66/5 Grünlandfläche mit **1106m²**
7. Flur 2, Flurstück : 609 Graben mit **400m²**
8. Flur 2, Anteil Flurstück: 889/59 Ruderalflur (Ödland mit wechselnder Nutzung) **1792m²**
9. Flur 2, Flurstück: 523/2 Weg als Grünlandfläche **478m²**

Die Nutzung im Geltungsbereich 2 und 3 im Plangebiet bleibt unverändert, sie dient lediglich als Fläche für erforderliche Kompensationsmaßnahmen.

Die Bewirtschaftung des in den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans zur Wohnbebauung vorgesehenen Grünlandes erfolgt privat.

Für Kompensationsmaßnahmen werden 3 Teilflächen (T2, T3 und T4) ausgewiesen, die als Grünland von den Landwirtschaftsbetrieben Isolde Ernst (Sitz in Silberhausen) und Renald Wedekind (Sitz in Helmsdorf) bewirtschaftet werden.

Bestehende Pachtverhältnisse sind zu beachten und gegebenenfalls auf der Grundlage der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.02.2002 (BGBl. I, S.42) ordnungsgemäß zu beenden. Die Landwirtschaftsbetriebe sind rechtzeitig über den Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen zu informieren. Das ist erforderlich, um im Rahmen der Antragstellung der EU-Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen Rückforderungen von Zahlungen zu vermeiden.

1.4.2 Bodenordnerische Maßnahmen

- Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

- Das Plangebiet des Geltungsbereiches 1 wird begrenzt im Süden von der Straße „Aue“ nach Zella, im Norden der 4 Baugrundstücke vom Mühlgraben, im Westen vom bebauten Grundstück Aue Nr. 31 mit Gartennutzung sowie der zum Teil eingegliederten Wegeparzelle Flurstück-Nr. 523/2, im Osten der vorhandenen Bebauung von den Grundstücken Flurstücke-Nr. 892/71, 893/74 und der Unstrut und im Nordosten vom Flurstück-Nr. 889/59.
- Das Plangebiet des Geltungsbereiches 2 befindet sich direkt gegenüber des Geltungsbereiches 1 südlich der Straße „Aue“ nach Zella.
- Das Plangebiet des Geltungsbereiches 3 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches 1 bzw. nordwestlich angrenzend an die Ortslage von Helmsdorf nördlich der Unstrut.

1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird die Nutzung für Wohn- und Geschäftsgebäude festgesetzt gemäß § 4 und § 6 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Um erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der angrenzenden Wohnbereiche zu vermeiden wurden die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 bestimmt. Im westlichen Plangebietsteil mit den vorgeschlagenen 4 Grundstücken für ein „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausdrücklich nicht zulässig und Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

- Im östlichen Plangebietsbereich mit der hier vorhandenen Bebauung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind lediglich Gebäude festgesetzt, von denen Belästigungen ausgehen, die sich von Wohngebieten nicht unterscheiden. Das Mischgebiet wird festgesetzt gemäß § 6 BauNVO, ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke i. S. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, ausschließlich Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und ausschließlich Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausdrücklich nicht zulässig.
- Für die Gestaltung des Übergangsbereiches zur freien Natur erweist sich die Festsetzung der Gebäude positiv, weil das Erscheinungsbild der offenen Bebauung hier als Siedlungsgebiet geschlossen bzw. abgerundet wird. Wohn- und Misch- bzw. Dorfgebiete werden stark geprägt durch die Gestaltungsqualität der Straßen, Freiräume, Grundstückszuschnitte, Dichte der Bebauung, Gartengestaltung und Architektur. So vielfältig das Zusammentreffen dieser Merkmale ist, so groß ist auch die Bandbreite möglicher Siedlungsbilder. Die planerische Aufgabe liegt darin, aus dem ortsspezifischen Merkmal eine homogene Gesamtgestaltung zu entwickeln, die dem eichsfeldtypischen Charakter entspricht.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet gemäß §17 BauNVO Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben. Mit der Festlegung der max. GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 für das „Allgemeine Wohngebiet“ und 0,6 für die vorhandene Bebauung als „Mischgebiet“ ausgewiesen und für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit der Festlegung der max. Traufhöhen von 6,50 m und max. Firsthöhe von 11,50 m, gemessen vom Bezugspunkt Schachtdeckelhöhe vor Grundstück Flurst.-Nr. 44 wird Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Baustruktur und Ortsgestalt genommen. Diese Werte sind jeweils als Obergrenze anzusehen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt (ausreichende Freifläche), und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden verringert, da die Baustruktur ausreichende Schneisen für den kleinklimatischen Luftaustausch offen lässt.
- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan vorgegebenen und in Anlehnung an §17 BauNVO ermittelten Werte als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und unter Beachtung der aktuellen LBO festgesetzt.
- Die Festsetzung der Höhenlage verhindert die wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Als Höhenbezugspunkt wurde der Kanaldeckel gemäß Einmessung durch Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld des Schachtes 51110082 mit NN D= 300,75 übernommen. Der v. g. Schacht ist auf der südlichen Seite des Grundstückes Flurst.-Nr. 44 der Straße „Aue“ gegenüber dem Geltungsbereich im Planteil A dargestellt.

- Auf Grund der vorhandenen Leitertechnik der örtlichen Feuerwehr sind nur Gebäude der GK 1-3 zulässig. Die Oberfläche des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes darf 6,5 m nicht überschreiten, so dass die Ausstiegshöhe maximal 7,3 – 7,4 m beträgt (ThürBO § 2 Abs. 3). Voraussetzung: Eine einsatzbereite örtliche Feuerwehr; ansonsten muss der 2. Rettungsweg baulich gesichert sein (ThürBO § 31a, Abs. 2 und VollzBekThürBO Punkt 31a, Ziffern 3.1 und 3.2).

1.6.3 Bauweise, Bauform, Baugrenzen, Baulinie

- Die geplanten Neubauten des allgemeinen Wohngebietes i. S. v. § 4 BauNVO haben in der Gliederung, der Proportion und dem Rhythmus den vorhandenen Gebäudestrukturen des Ortes zu entsprechen. Damit soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung an den wesentlichen Gestaltungselementen der vorhandenen Anschlussbebauung orientiert. Die festgesetzten Baugrenzen und die Baulinie geben wegen der geringen Grundstückstiefe der Grundstücksvorschläge 1-4 eine sinnvoll gegliederte Bebauungsmöglichkeit vor.
- Bauweise, Bauformen und Baugrenzen der vorhandenen Bebauung als Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO des Grundstücks 32, 32a sind durch die bestehenden Gebäude vorgegeben, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.
- Im ausgewiesenen überbaubaren Bereich wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt, alle Hausformen nach § 22 Abs. 2 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen passen sich der straßenbegleitenden Bebauung der Ortslage an.
- Die Errichtung der baulichen Anlagen hat unter Beachtung der aktuellen Thüringer Bauordnung und des § 15 BauNVO zu erfolgen.
- Gewerblicher Bereich und Wohnbereich sind mindestens durch F 60Wände zu trennen. Notwendige Türen in diesen Wänden müssen mindestens als T 30 RS ausgebildet sein (§ 28 Abs. 2 und Abs. 5 ThürBO).
- Die 2 zulässigen Hauptfirstrichtungen werden parallel und rechtwinklig zu der längsseitigen südlichen Flurstücksgrenze des Baugebietes festgesetzt, damit entspricht die Gebäudeauslegung der umliegenden Bebauung.

1.7 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Gemeinde, ausschließlich dem Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K236 „Aue“. Die Gemeinde Helmsdorf wird die Ortsdurchfahrt verlängern für die vorhandene und geplante Bebauung südlich des Geltungsbereiches 1.

- Die bereits vorhandenen Zufahrten zu den bebauten Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO von der südlich gelegenen Straße „Aue“ bleiben nach wie vor zuständig.
- Stellplätze und Garagen werden nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf errichtet.
- Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straßen bis 50m als Zugang und >50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist. Die Zufahrten sind bei Biegungen und in Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11 m und einer Fahrbahnbreite von mindestens 5 m auszuführen.

1.8 Grünflächen (§9 (1), 10, 15, 25 a. u. BauGB, § 9 ThürBO)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

- Öffentliche nutzbare Grünflächen sind im Geltungsbereich nördlich der Gebäudegrundstücke Nr. 1-4 auf der Wegeparzelle 523 vorgesehen als Rasenweg, der u. a. den Zugang zum Mühlgraben sichern soll.

1.8.2 Private Grünfläche

- Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grünflächen der Baugrundstücke 1-4 des Planvorschlages und die zum Gebäudebestand Aue 32 und 32a. Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen unter Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen Teil B.

1.8.3 Empfehlungen zur Begrünung

- Für die einzuordnenden baulichen Anlagen im Plangebiet wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Folgende Funktionen werden dadurch erfüllt:
 - Temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung,
 - Verbesserung und Stabilisierung des Klimas,
 - Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse,
 - Reinigung des Niederschlagswassers durch Filterwirkung,
 - Schutz der Fassade vor Witterungsschäden,

1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Allgemeines
Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gemäß den Forderungen beziehungsweise Stellungnahmen der zuständigen im vorliegenden Bauplanungsverfahren auch beteiligten Versorgungsträger realisiert. Auch wurden Inhalte der Anlagen der Stellungnahme des Landratsamtes zum Schreiben vom 12.08.13 eingearbeitet.

- Fernmeldeversorgung
Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.
Der Geltungsbereich ist mit Fernmeldekabel als Versorgungsleitung bzw. Telekommunikationslinie erschlossen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Fernmeldeleitungen vermieden werden. Kosten für Veränderungen an der Hauszuführung sind vom Antragsteller zu tragen. Vor Beginn der Arbeiten hat sich die Baufirma über die genaue Lage der Anlagen zu informieren im Internet unter <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de/>. Als sonstige Auflagen sind zu beachten: -Kabelschutzanweisung der Telekom.
Die telefonische Erschließung zur Abgabe möglicher Notrufe ist sicherzustellen.
- Trinkwasserversorgung
Das Baugebiet wird an die bestehende zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Helmsdorf in der Straße „Aue“ angeschlossen.
- Abwasserbehandlung
Die anfallenden Abwässer sind gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des zuständigen AZV direkt in die Kanalleitung der Straße „Aue“ im Trennsystem zu führen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986 auszubilden gemäß Entwässerungssatzung des WAZ. An den Grundstücksgrenzen der geplanten Baugrundstücke 1-4 ist ein Revisionsschacht zu errichten. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Entwässerungsantrag beim WAZ zur Zustimmung vorzulegen. Bei Grauwassernutzung (mit Zisterne) ist eine entsprechende Zählleinrichtung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allg. Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Ein Anschlussbeitrag wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ erhoben.
Grundstücksentwässerungsanlagen sind durch den Eigentümer wirkungsvoll gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Die Gemeinde Helmsdorf ist nicht Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist.
Gemäß Stellungnahme des WAZ – Philipp-Reis-Straße 2, 37308 Heilbad Heiligenstadt vom 05.07.2013 ist das Grundstück 63/3 abwasserseitig erschlossen und der vorhandene Anschluss ist weiter zu nutzen. Die Schmutzwasserseitige Erschließung der Grund-/Flurstücke 44, 45, 46, 47 und 48 erfolgt über den in der Ortsverbindungsstraße von Helmsdorf nach Zella befindlichen Abwasserkanal. Gemäß DIN 1986 sind die Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Thüringer Wassergesetz auf dem Grundstück zu nutzen, zu versickern oder in den hinter den Grundstücken

verlaufenden Mühlgraben einzuleiten. Die Versickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dieser Antragstellung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit (u. a. ausreichendes Speichervolumen) zu erbringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut (unter Beachtung v. g. Regenwassernutzung) einzuleiten. Die Einleitung in die Vorflut bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Gemäß Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO- vom 3. April 2002 ist i. S. § 1 ThürVersVO und i. S. des Wasserhaushaltsgesetzes ist die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei (u. a. außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten, Wasservorbehaltsgebieten sowie außerhalb von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen und von Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen).

- Gasversorgung

Das Netz der Versorgungsleitungen wird gegebenenfalls bei Kundeninteresse erweitert.

Gemäß Stellungnahme EW Eichsfeldgas GmbH, Worbis, Hausener Weg 32, (eichsfeldgas@ew-netz.de) vom 05. Juli 2013 Zei:Go/ku ist ein Gasleitungsversorgungsanschluss des Gebäudes Aue 32 im Bestand. Er wurde im Planteil A vom Bestandsplan-Nr. ON Helmsdorf 511 – E 05, F 05, F 06 der Anlage v. g. Stellungnahme zeichnerisch übernommen, für die aktuelle Richtigkeit wird jedoch sowohl von EW Eichsfeldgas GmbH als auch vom Planungsträger keine Gewähr übernommen. So können insbesondere angegebene Entfernungen infolge von Neumarkierung, Neubau usw. von den derzeitigen tatsächlichen Entfernungen deutlich abweichen. Nicht ausgeschlossen sind auch Änderungen der Tiefenlagen gegenüber dem Herstellungszeitpunkt durch Abgrabungen oder Aufschüttungen. Bei Ausführung von Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtungen) ist von der ausführenden Firma selbstverständlich unbedingt eine Leitungsauskunft bei der EW Eichsfeldgas GmbH einzuholen. Die vorhandene Deckung der Versorgungsleitungen darf nicht verringert werden. Aufschüttungen sind nur bis zu einem mit dem Versorgungsträger abzustimmenden Maß erlaubt. Die Planung der

Baumaßnahmen muss so erfolgen gemäß o. g. Stellungnahme, dass Umlegungen der Gasleitungen vermieden werden. Die Erdgasleitungen sind bei Ausführung von Bauarbeiten, gemäß den Regeln der Technik, entsprechend zu sichern. Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb eines Schutzstreifens von allseits 3m ist unzulässig. Damit eine Beschädigung der Gasversorgungsanlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich von Gasleitungen nicht statthaft.

- Stromversorgung

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist durch Herstellen weiterer Hausanschlüsse an das vorhandene Energienetz der Gemeinde Helmsdorf gegeben. Gemäß Stellungnahme TEN Thüringer Energienetze GmbH, Netzbetrieb Region Nord-West (PlanauskunftBleicherode.NR1@thueringer-energienetze.com) vom 08.07.2013

Zei:96376 sind die elektrotechnischen Anschlüsse einer rein wohntypischen Bebauung innerhalb des Plangebietes durch Erweiterung des vorhandenen

Ortsnetzes – ab ca. Haus Nr. Aue 31 – realisierbar. Andernfalls ist die elektrotechnische Versorgungsstruktur entsprechend dem Bedarf zu entwickeln. Art und Umfang der elektrotechnischen Anschlüsse richten sich dabei nach dem jeweiligen angemeldeten Leistungsbedarf.

Die Versorgung mit Elektroenergie hat über Erdkabel zu erfolgen. Anschlussanträge oder Bedarfsanmeldungen sind als Voraussetzung zur Verlegung von Stromversorgungsleitungen durch Bauwerber bzw. zugelassene Elektrofirmen anzumelden und mit parzellierten Lageplänen, in denen die Kennzeichnung des Hausanschlussraumes im Grundriss vorgenommen ist, zu ergänzen.

- Löschwasserversorgung, Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz und DVGW W 405 (Stand 02/2008), Tabelle und Punkt 5, 4. Absatz mit mindestens 48 m³/h über 2 h als Grundsatz durch die Gemeinde sicherzustellen. Beim Hydrantensystem müssen die Festlegungen entsprechend der DVGW W 331 eingehalten werden.

Vorzugsweise sollten alle für die Feuerwehr nutzbaren öffentlichen Gewässer im Umkreis von maximal 300m berücksichtigt werden. Eine Pflicht zur Löschwasserbereitstellung hat der TWZV nicht.

Die Zufahrten sind so zu gestalten, dass eine ständige Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet ist. Nach DIN 14090 kann von öffentlichen Straßen bis 50m Abstand diese als Zugang ausgebildet werden. Bei Zufahrten nach § 5 ThürBO, die bei Abständen von mehr als 50m zu öffentlichen Straßen erforderlich werden, sind Biegungen und Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11m bei einer Fahrbahnbreite von mindestens 5m herzustellen.

Für die Ausführungsplanung wird darauf hingewiesen, dass die Forderungen gemäß 2. Gesetz zur Änderung der ThürBO vom 05.02.2008, Artikel 1 des § 46 der ThürBO vom 16.03.2004 durch Abs. 4 zu beachten sind, *„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird“*.

2. Abwägung

2.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange

(§§ 3 u. 4 BauGB)

- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 BauGB. Die Bürgerbeteiligung wird gemäß § 3 BauGB vorgesehen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen werden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen, und die Entscheidung wird den Beteiligten bzw. Betroffenen schriftlich mitgeteilt.
- Im Plangebiet gelten Einschränkungen gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, um Gefahren, wesentliche Nachteile oder

Belästigungen für die Anlieger des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnbauflächen zu vermeiden (Textliche Festsetzung Pkt. 1).

- Mit der im Plangebiet angegebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird der Umgebungsbebauung, Geländetopografie und Gestalt des Ortes Rechnung getragen und die mit der Bebauung verbundene Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

3. Auswirkungen des B-Plans auf die Umweltverhältnisse

3.1 Durchgrünung, Pflanzgebot

- Um eine starke Durchgrünung des Plangebietes und die damit verbundene Wirkung einer Staubfilterung, Reduktion der Aufheizung etc. zu erzielen, wurden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzgebote erlassen. Aufgrund des vorgesehenen Pflanzgebotes im Plangebiet (textliche Festsetzungen Pkt. 1.6) ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes absehbar. Die beabsichtigten Pflanzmaßnahmen dienen weiterhin der optischen Gliederung des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Biotopwertes im Geltungsbereich des B-Planes.
- Es wurde eine umgrenzte Fläche der Baugrundstücke 1-4 im Planteil A ausgewiesen für die Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahme. Dieser Bereich ist gemäß der textlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen Pkt. 1.6) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Verantwortung des jeweiligen Eigentümers zu bepflanzen und über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zusichern. Außerdem werden Flächen individuell von den jeweiligen Eigentümern im Zuge der Gartenbearbeitung begrünt.

3.2 Luftaustausch

- Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerngebietes von Helmsdorf. Die Hauptwindrichtung ist West. Die Frischluftzufuhr zum Ortskern wird demzufolge nicht beeinträchtigt. Aufgrund der vorgesehenen Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird die Bildung von schädlichen Luftwirbeln infolge der Bebauung des Plangebietes ausgeschlossen.

3.3 Oberflächenversiegelung

- Die Bebauung des Plangebietes mit Gebäuden ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Durch die vorgegebene GRZ (Grundflächenzahl) bzw. die Festsetzung der Baugrenzen bzw. der Baulinie nach § 23 Abs. 3 + 2 BauNVO sowie der vorhandenen Bebauung wird einer

weiteren Versiegelung des Bodens entgegengewirkt. Sämtliche Oberflächenversiegelungen haben grundsätzlich weitestgehend wasserdurchlässig versickerungsfähig zu erfolgen.

3.4 Wasserhaushalt

- Ein negativer Einfluss auf den Wasserhaushalt im Umfeld lässt sich durch die künftige Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen. Durch die vorgesehene ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken 1-4, den angrenzenden Mühlbach, die umfangreichen vorhandenen Zierteich- und Wasserlaufanlagen im Garten des bebauten Grundstücks Aue Nr. 32 bzw 32a, die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien und die Begrenzung der Baufläche wird der vorhandene natürliche Wasseraustausch mindestens aufrechterhalten.

3.5 Auswirkung auf die Verkehrsverhältnisse

- Verkehrstechnisch wird das Plangebiet durch die vorhandene südlich gelegene Straße „Aue“ als Ortsausgangsstraße Richtung Zella angebunden. Das Grundstück Aue Nr. 32, 32a hat bereits 2 vorhandene Straßenausfahrten.
- Für die Ortsdurchfahrt wird keine Mehrbelastung des anfallenden Anliegerverkehrs durch die geplanten Gebäude entstehen, weil das Gebäude Aue Nr. 32, 32a bereits als Wohn- und Geschäftshaus fungiert. Für die Wohnbevölkerung im umliegenden Bereich stellt das keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Mit einer Beeinträchtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse ist somit grundsätzlich nicht zu rechnen.

3.6 Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot

- Die Ausweisung des Wohn- bzw. Mischgebietes hat günstige Auswirkungen auf das Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Helmsdorf und steht im dringenden öffentlichen Interesse. Mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung ist die Voraussetzung gegeben, das Arbeitsplatzangebot zu erhalten und möglicherweise zu erhöhen.

4. Planverwirklichung

- Die Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlichen Belange sowie die öffentliche Auslegung erfolgen gemäß § 2a, §§3 u.4 BauGB.
- Die Gemeinde fungiert als Erschließungsträger für das Vorhaben der geplanten Baugrundstücke 1-4.

5. Grünordnungsplan

5.1 Grünordnungsplanerisches Konzept

- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“ mit den Flurstücken bzw. -anteilen des Geltungsbereiches 1, 2 und 3 stellt das grünordnerische Konzept für den gesamten Geltungsbereich dar.
- Zur Sicherung der Funktion des Geltungsbereiches für den Klimaschutz und den Bodenhaushalt wird angestrebt, dass ein möglichst hoher Anteil des dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Vegetation mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten bleiben soll. Dies gilt insbesondere für die Flurstücke 66/4, 66/5 und den Flurstücksanteil aus 889/59 als Grünlandflächen.
- Die vorgesehene und vorhandene Durchgrünung und das Pflanzgebot des Plangebietes dienen daneben auch der Eingliederung in das Landschaftsbild.

Ziel der Grünordnungsplanung ist:

- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege,
- Gestaltung des Orts- Landschaftsbildes,
- Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Wassers, des Bodens, des Klimas und der Luft,
- Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten,
- Entwicklung der Landschaft und deren Erschließung als Erholungsraum.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist die Erfassung, Bewertung und Darstellung der vorhandenen Situation sowie der zu erwartenden Beeinträchtigung und Veränderung. Weiterhin werden Vorschläge zur Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterbreitet, z.B. durch:

- textliche Festsetzungen für die landschaftliche Einbindung,
 - standortbezogene Pflanzgebote,
 - Kennzeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen,
 - Festlegung zu verwendender Materialien,
 - Dach- und Wandbegrünungen,
 - Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser, • Empfehlung zur Anpflanzung von Gehölzen.
- Schwerpunkt der Planung ist die Wiederherstellung des Biotopwertes des Plangebietes vor dem Eingriff sowie die Minimierung der Eingriffe in die Landschaft. Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

(Klimaveränderungen, Veränderung des Wasserhaushaltes etc.), des Landschaftsbildes (insbesondere der Fernwirkung) durch die beabsichtigten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten.

6. Ausgangssituation für Grünordnung

6.1 Geologie

Helmsdorf befindet sich im Verbreitungsgebiet des Oberen Muschelkalkes. Hier sind die Gesteine aufgeschlossen. Es ist im Plangebiet mit gewachsenen Bodenschichten und im oberen Bereich mit angeschwemmten Auebodenschichten zu rechnen. Im Gründungsbereich kann mit Schicht- oder Stauwasser gerechnet werden. Mit Grundwasserandrang ist erst in größeren Tiefen (ca. Höhe Unstrut-Wasserlauf, nicht im Gründungsbereich) zu rechnen.

6.2 Klima

Die Gemarkung Helmsdorf liegt in der gemäßigten Klimazone. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

6.3 Wasserhaushalt

Unmittelbar nördlich angrenzend verläuft der Mühlbachgraben (Flurst. 63/7) und nordöstlich die Unstrut, welche Niederschlagswasser des umliegenden Geländes abführen. Im Geltungsbereich soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

6.4 Natürliche Ausgangssituation (Vegetation)

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 2 „Aue“ umfasst eine Fläche von 12670m², welche östlich bereits bebaut ist, westlich im Bereich der Grundstücksvorschläge Nr. 1-4 derzeit ausschließlich als Grünland (Landwirtschaftliche intensiv genutzte Grünlandfläche von 2.350 m²) und nordöstlich im Bereich des 4,5m breiten Flächenstreifens für die Anlage einer 3-reihigen Hecke als Ruderalflur genutzt wird. Die vorhandene Vegetation weist im bebauten Bereich Grundstück Aue Nr. 32, 32a bereits im östlichen beidseitigen Mühlgrabenbereich des Flurstücks 609 umfangreiche Sträucher und Bäume als „Verbuschung“ und eine zu erhaltene Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 70cm auf, die im Planteil A eingetragen sind.

Die Flächen des bebauten Grundstücks Aue Nr. 32, 32a wurden nach dem Entwurfsstand Mai 2014 dieses B-Planes korrigiert, neu vermessen für eine klare Bewertung der Ausgangssituation und wie folgt unterteilt:

-Fortführungsnachweis (Fallnummer 41.01 für die Aue 32 und Fallnummer 41.02 für die Aue 32a) Stand 07.06.2016

Gemarkung Helmsdorf, Flur 2

<i>Fl.Stck.: 63/2</i>	<i>amtl. Fläche: 75 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 63/3</i>	<i>amtl. Fläche: 441 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 63/4</i>	<i>amtl. Fläche: 460 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 63/5</i>	<i>amtl. Fläche: 1048 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 63/6</i>	<i>amtl. Fläche: 124 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 66/2</i>	<i>amtl. Fläche: 127 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 66/3</i>	<i>amtl. Fläche: 536 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 66/4</i>	<i>amtl. Fläche: 1628 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 66/5</i>	<i>amtl. Fläche: 1106 m²</i>
<i>Fl.Stck.: 609</i>	<i>amtl. Fläche: 400 m²</i>

Der als öffentliche Grünfläche vorhandene Rasenwegbereich nördlich der Baugrundstücke 1-4 bis zum Mühlbach bzw. westlich des bebauten Grundstückes Aue 32 verbleibt als öffentlicher Rasenweg und zweite, südliche Zugangsmöglichkeit zum Mühlgraben mit einer Fläche von 478 m².

6.5 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation würden im Planungsgebiet Gräser bzw. Pflanzen für kalkhaltige und nur zum Teil saure Böden vorkommen.

Vorherrschende Gehölze dieser Vegetation wären Rotbuche, Hainbuche, Trauben- und Stieleiche, Vogelkirsche, Espe, Salweide, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

6.6 Wohnen

An der westlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern und dahinter liegenden Gärten. Die vorhandene östliche Bebauung des Plangebietes ist größtenteils 3-geschossig und die angrenzende örtliche Bebauung ist straßenorientiert und durch überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt. Die Grundstücke in den benachbarten Bereichen sind vorwiegend mit Vor- bzw. Seitengarten, der Bebauung und dem rückwärtigen Garten belegt.

Diese Aufteilung gewährleistet die Nutzansprüche der Grundstückseigentümer.

Die aufgezeigte baulich- räumliche Struktur ist in den angrenzenden Bauflächen vorherrschend. Im mittleren Dorfgebiet herrscht eine geschlossene straßenorientierte, meist zweigeschossige Bebauung vor.

6.7 Naherholung

Aufgrund der künftigen Nutzung eignet sich das Plangebiet bedingt für die Naherholung. Die nördlich, südlich und östlich angrenzende offene Flur einschließlich der vorhandenen Gewässerläufe, Waldgebiete, Feldwege und Gräben bietet auch Möglichkeiten zum Spaziergehen und Radfahren (u. a. Unstrut-Radwanderweg). Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken wird durch die Bebauung des ausgewiesenen Geltungsbereiches nicht behindert bzw. beschränkt.

6.8 Landschaftsbild

In westlicher Richtung grenzt die Bebauung der Ortslage an, die durch privatgärtnerische Nutzung mit Obstbaumbestand und Grabelandbereiche geprägt wird.

Unmittelbar südlich grenzt die Straße Aue als Landstraße K 236 zwischen Helmsdorf und Zella an.

Nördlich befindet sich ein wasserführender Mühlgraben, der nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde als ein Gewässer II. Ordnung eingestuft ist, mit anschließender Landwirtschaftsfläche der Unstrutau und östlich der Wasserlauf der Unstrut als Gewässer I. Ordnung einschließlich privaten Auelandschaftsgrundstücken im Uferbereich der Unstrut.

Die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Gestalt des Ortes erforderlich. Die geplanten Neubauten werden durch die vorgesehene Durchgrünung in das Landschaftsbild integriert.

7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)

7.1 Beschreibung und Bewertung der Veränderung

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben berührt weiterführend auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 18 ThürNatG. Auch sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 12.08.2013 zu erwarten.

Die Planung bereitet aufgrund der vorgesehenen Flächenversiegelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs, hier der Vorhabenträger, verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie in diesem Fall unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder aber in sonstiger Weise zu kompensieren.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, die Erholungsqualität oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes wurden nachteilige Eingriffe weitgehend vermieden.

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wurde nachfolgend die durch den Bebauungsplan zulässige überbaubare Fläche mit dem Bestand verglichen.

Arbeitsgrundlagen bildeten die vom Freistaat Thüringen - Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt - herausgegebenen Regelungen: - Die Eingriffsregelung in Thüringen - *Bilanzierungsmodell*

- Die Eingriffsregelung in Thüringen
- *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens*

7.1.1 Allgemeines zur qualitativen Bewertung

- Durch die bestehende Gebäudesubstanz und die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück Aue 32, 32a sowie die beabsichtigte Bebauung des Bodens entsteht ein Verlust an offenem Boden, inklusive von dessen Eigenschaften (Bodenfruchtbarkeit, Niederschlagsversickerung, Grundwasserneubildung etc.)
Besonders zu bewerten ist aus der historischen Entwicklung heraus das vorhandene Baugrundstück Aue 32:
1868 wurde das damalige Mühlengrundstück errichtet als Spinnerei-Weberei-Fabrikgebäudeanlage der Firma G. Hartmann. Es wurde umgebaut und erweitert bis letztlich 1989 mit der Standortgenehmigung 7/88 vom 02.05.88.

Rat der Gemeinde
Halsdorf

Standortgenehmigung - 7/88

Der Rat der Gemeinde Halsdorf
erteilt hiermit gemäß § 9 der Verordnung über die Grundsätze zur
Planung der Standortverteilung von Investitionen vom 30.08.1972
(GBl. II Nr. 32/72) auf Antrag von
..... *VEB Cottbus, Werk 7/7, Halsdorf* vom *05.01.88*
die Standortgenehmigung für das Vorhaben:

..... *Rekonstruktion Kistenlager*

Angaben zum Bauvorhaben:

1. Vorgeschener Standort:
Halsdorf, Kreis Worbis, Flur: 3, Flurstück: 66/2, Siedelung: Aue 32
2. Gesamtverteilungsfang: *MI*
3. Bauzeit: (Anfangs- und Schlussjahr) *1988/89*
4. Flächenbedarf insgesamt: *12,99 ha* davon für:
5. Projektant: *Ing. J. Woldrich, Worbis*
6. Vorgelagerte Unterlagen: *Städtebauliches Vorhaben*

Entsprechend den Festlegungen im Protokoll der Standortverteilung
vom *05.01.88* der durchgeführten Abstimmung zwischen der
Rat der Gemeinde und den Antragsteller werden folgende Aufgaben
erteilt: *Sie Halsdorf entsprechend Vorhaben* !

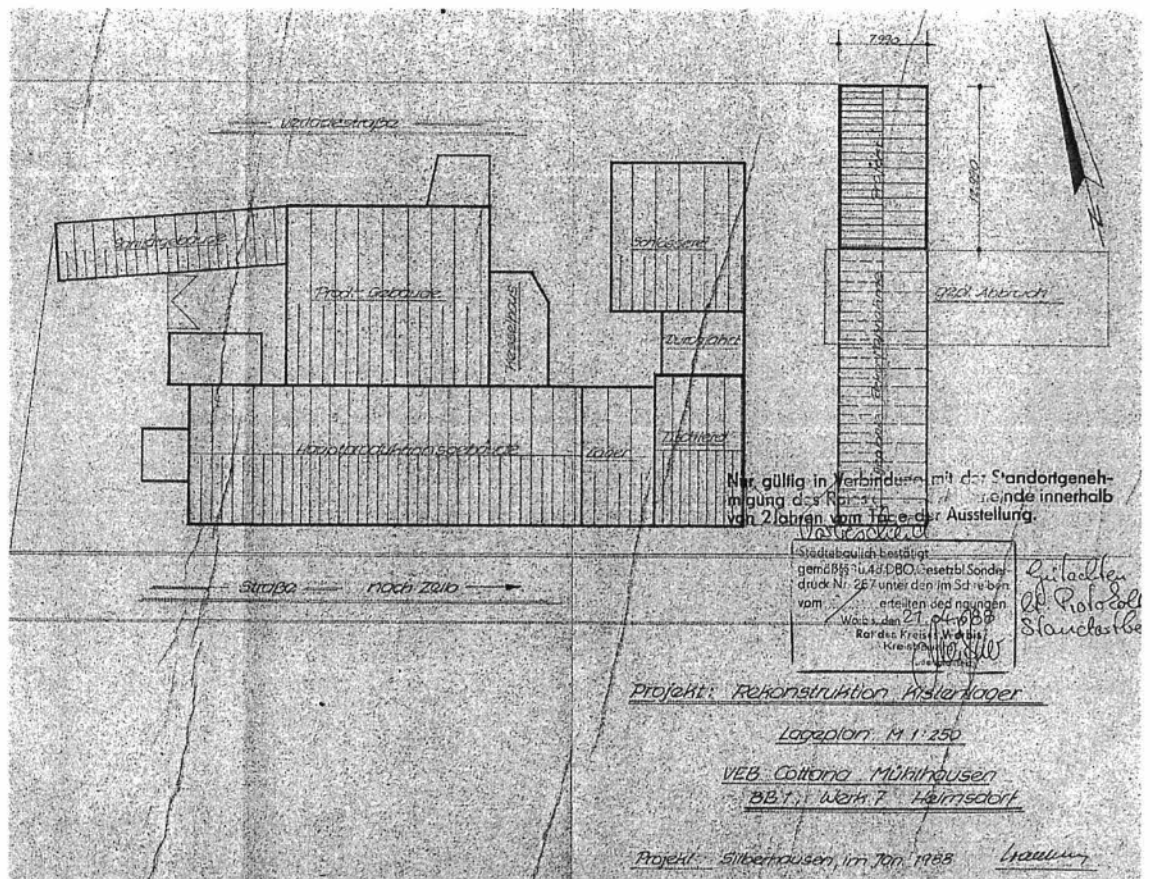
Die Standortgenehmigung kann zurückgenommen bzw. aufgehoben werden,
wenn Gründe nach § 9 der Verordnung über Grundsätze der
Planung der Standortverteilung von Investitionen vom 30.08.1972
vorliegen.

Die städtebauliche Zustimmung liegt vor.

Halsdorf, den *05.01.88*.

S. H.
Bürgermeister

Die Bebauung umfasste neben der noch vorhandenen und bewerteten im östlichen Bereich die Überbauung des verrohrten Mühlgrabens in Form einer (als Abbruch geplantes Rohstofflagers ca. 7m x 23m) am 21.04.1988 vom Kreisbauamt in Worbis genehmigten Rekonstruktionsmaßnahme für ein „Kistenlager“ 7,99m x 40m (Anteil 12,99m Rekonstruktion) gemäß folgendem Lageplanauszug vom Jan. 1988 eine ca. 320 m² große zusätzliche bebaute Fläche.



Rechnet man den ehemaligen, zum damaligen Abbruch geplanten Schuppen mit 7m x 24m, der im nachfolgenden Lage- und Höhenplan von 1989 noch mit abgebildet ist anteilig hinzu mit 7m x (24,00-7,99) 16,01m = 112,07m² hinzu, ergibt sich die unberücksichtigte ehemalige Bebauung von insgesamt ca. 320+112 = 432m².

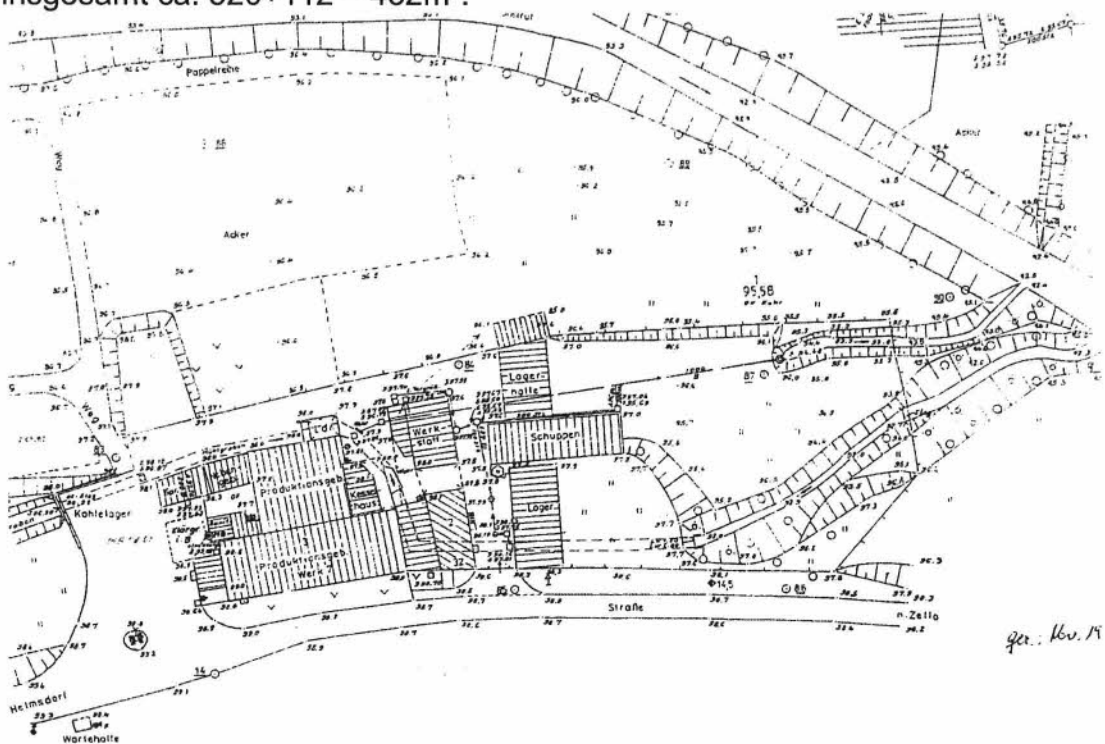
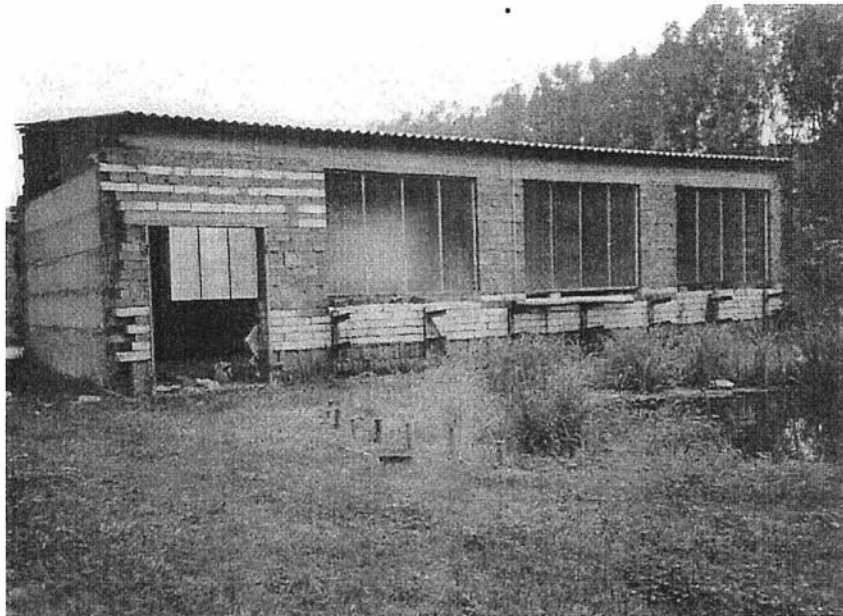


Abbildung der v. b. Reko-Maßnahme „Kistenlager“



- Die vorhandenen Gebäude, Flächenversiegelungen, geplanten Gebäude und Anlagen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der Auswirkungen auf Mikroklima und Wasserhaushalt hat. Durch Bebauung und Versiegelung entstehen Verluste am belebten Oberboden sowie an unversiegelter Fläche als Versickerungsmöglichkeit. Hierdurch entsteht ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser und eine verminderte Grundwasserneubildung. Ebenso wird das bodennahe Klima nachteilig beeinflusst (Wärmeentwicklung, Beeinträchtigung des Luftaustausches etc.).
- Die maximal überbaubare Fläche für die Baugrundstücke 1-4 mit 2.350 x 40 v.H. = 940m² (errechnete Werte sind gerundet auf 1m²) ergibt sich aus 40% (GRZ 0,4) von der betreffenden Geltungsbereichsteilfläche von 2.828m²-478m²(Feldweg)= 2.350m² zwischen Straße Aue und Mühlgraben Flurstück 63/7. Bei 100%-iger Ausschöpfung stehen 2.350-940= 1.410m² nicht überbaubarer Fläche gegenüber, die als Garten- bzw. Grünfläche anzulegen bzw. weiter zu unterhalten sind, jedoch ausschließlich der freizuhaltenen Fläche des Uferbereiches Mühlgraben mit (91,03+32,74 = rd. 124m) 124x5= 620m² abzgl. Feldweg mit 478m². D. h. 620-478= 142m² der privaten Grünflächen sind als Uferbereich freizuhalten. In den privaten Garten- und Grünflächen von 2.350 x 60 v. H. = 1.410m² sollen Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden. Weil jedoch ein erhebliches Defizit von Werteeinheiten durch die geplanten Versiegelungen der Baugrundstücke 1-4 entsteht, hat die Kompensation durch planexterne Maßnahmen zu erfolgen im Geltungsbereich 3 als Festsetzung.
Der östlich bebauten Geltungsbereichsteil wurde im Ergebnis der Trägerbeteiligungen zum Entwurfsstand Mai 2014 neu vermessen und gemäß Beratung am 14.01.2016 in der Gemeinde Helmsdorf u. a. mit Vertretern der Gemeinde, der VG Dingelstädt und dem Landkreis Eichsfeld sollte dieser Bereich vom Grünplaner Herr Triller neu bewertet werden für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Die Ausgleichmaßnahmen sind sämtlich unter „Textliche Festsetzungen“ Teil B Punkt 1.6 festgesetzt.
- Das Niederschlagswasser ist ausschließlich im Geltungsbereich der Versickerung zuzuführen. Zisternen für Brauchwasser sind zulässig.

- Durch die im B-Plan vorgesehene Großvegetation sowie durch den Nutzgarten und dem Anteil an vorhandener aufgelockerter Bepflanzung, Wasserlaufanlagen und Zierteichanlagen, die der inneren Durchgrünung sowie der Biotopverbesserung des Gebietes dienen, wird das Kleinklima innerhalb des gesamten Siedlungsbereiches positiv beeinflusst. Durch das Plangebiet werden die umliegenden vorhandenen Straßen unmittelbar nicht verändert.
- Infolge der vorhandenen und beabsichtigten Bebauung des Plangebietes ist nicht mit einer negativen lokalklimatischen Beeinträchtigung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen innerhalb des Mischgebietes sind von der Ausstattung mit Großvegetation abhängig. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses und der geplanten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist eine positive Veränderung vorhanden bzw. zu erwarten.

7.1.2 Bewertung der Biotoptypen

- Für alle Biotoptypen, die in der „Kartierung zur Offenland-Biotopkartierung in Thüringen“, TLU 1997, beschrieben sind, sind die dort enthaltenen Definitionen maßgeblich. Sofern sich die Kartiereinheiten der Dorfbiotopkartierung (DBK) bzw. der Waldbiotopkartierung (WBK) – etwa aus den benutzten Datengrundlagen der Naturschutzverwaltung – diesen Biotoptypen nicht eindeutig oder nur mit Einschränkungen zuordnen lassen, müssen die konkreten Biotopflächen ggf. anhand der entsprechenden Definitionen der Offenland-Biotopkartierung überprüft werden. Die Zuordnung der Biotoptypen dieser drei Kartierungen zu der Gesamt-Biotoptypenliste, sowie die vorhandenen Einschränkungen und Überschneidungen sind dem sogenannten „Übersetzungsschlüssel“ zu entnehmen, der im Abschnitt B der oben Regelung unter Punkt 7.1 „Die Eingriffsregelung in Thüringen - *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens*“ zu entnehmen ist. Die im Planteil A dargestellten Flächen des bebauten Grundstücks Aue Nr. 32, 32a werden nachfolgend gesondert bewertet.
- Die Bewertung der Biotoptypen Thüringens wird nachfolgend getrennt nach Bestand (Baugrundstück Aue Nr. 32a) und Planung (Baugrundstücke Nr. 1-4) ermittelt.
- In der gesonderte Beratung B-Plan 2 „Aue“ in Helmsdorf am 14.01.2016 wurde u. a. vorgeschlagen, auch einen Geltungsbereich für die externen Kompensationsmaßnahmen (38+19 hochstämmige Laubbäume) der neu geplanten 4 Baugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ einzuordnen auf der geeigneten Streuobstwiese des Flurstücks 2-902/109. Hier sind

- ausreichend Bepflanzungslücken vorhanden, die am 14.01.2016 gemeinsam u. a. mit Vertretern der VG Dingelstädt, der Gemeinde Helmsdorf und des Landkreises Eichsfeld – UNB sowie UBA vor Ort besichtigt wurden.
- Für die Bewertung des bebauten Grundstückes Aue 32, 32a wurde gemäß Beratung zum B-Plan mit Stand Mai 2014 am 14.01.2016 Herr Triller als Grünplanungsbearbeiter beauftragt, eine neue Bewertung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bzw. eine Neuberechnung durchzuführen und mit der UNB des LK Eichsfeld abzustimmen. Diese wurde in diesen B-Plan mit Stand vom Oktober 2016 aufgenommen.

Überformung/ -bauung (jetziger Zustand)

1. Randbereich (605m²) Gartengrundstück Flurstück 889/ 59 (Teil) (Groh & Lundershausen) Kombination aus Teich mit ausgeprägter Röhrichzone 2515 (Wert 30)- ragt auch in das Nachbargrundstück 66/3 bzw. 66/4 - und Schilfkärlanlage mit Schöpfungsteich (25) - 8324, mit beginnender Spontanbesiedlung u.a. von Blutweiderich. Bereich, insbesondere Teich, hat nachweislich Lebensraum- und Lebensstättenfunktion für das Teichhuhn (fotographischer Reproduktionsnachweis). Von Seiten der Ornithologen Leinefelde-Worbis wurde auch der Eisvogel in diesem Bereich dokumentiert und seine Anwesenheit weiter untersucht.

Unter Beachtung letztgenannter Funktionen wird dem Gesamtbereich trotz punktuell noch erkennbarer technischer Einbauten eine mittlere Bedeutungsstufe von 30 zugeordnet.

2. Bereich Gartengrundstück Frau Gertrud Beck (1.550m²) Flurstück 66/3 und 66/4 (Teil) der hier vorhandene, intensiv baulich überformte Gartenbereich- 9351 100, ist am ehesten vergleichbar mit einer intensiv gestalteten Park-/Grünanlage, allerdings ohne deren höheren Nutzungsdruck. Entsprechend wurde eine Bedeutungsstufe sehr gering/gering, von 15 zugeordnet.

- Bestand aus B Baugrundstücke 1-4)

Biotopenliste

<u>Code Biototyp</u>	<u>Bedeutung</u>
4223 Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht	mittel – sehr hoch
(4200) extensiv genutztes Grünland, Feuchtwiesen	

Erläuterung:

Von Gräsern beherrschtes, gemähtes oder beweidetes Grünland ohne Intensivnutzung.

Es kann auch als Intensivgrünland (Code 4250) mit geringer Bedeutung oder als grasreiche ruderal Säume (Code 4711) gewertet werden, hier wäre mit einer sehr viel geringeren Bedeutungsstufe zu rechnen. So wird z. B. für das Verfahren „Bodenseekreis“ (Auszug, Stand 2000, vgl. HORNSTEIN 2000) gerechnet in Biotopwertpunkten für:

- Streuobstwiese 50 Pt/m² - Weide 21 Pt/m²
- Acker, intensiv bewirtschaftet 13 Pt/m²
- Grünfläche (Wiese) entl. Straße 14 Pt/m²
- Grünland (Wiese) am Feldweg intensiv genutzt 21 Pt/m²

aus **C Bewertungsbögen (nach Stand Mai 2014)**

Code	Biotoptyp	Bedeutung
2500	Standgewässer (naturfern)	mittel – sehr hoch
6110	Feldhecke, überwiegend Büsche	gering – sehr hoch
6211	Feldgehölze/Waldrest auf Feucht-/Nass-St.	hoch – sehr hoch
6400	Einzelbaum (Linde ca. D=70cm)	gering – sehr hoch
9130	Einzelanwesen	mittel – sehr hoch
9290	sonstige Verkehrsflächen (Pflaster)	sehr gering
9318	Scherrasen	sehr gering – hoch
9318	sonstige gestaltete Anlagen (Schotter, Holzstege)	sehr gering – hoch

Erläuterung:

Der Einzelbaum wird mit der Bedeutungsstufe von 40 eingestuft, er bleibt als unveränderter Bestand in der Grünfläche südlich der westlichen Teichanlage. Die Grobschlagmodulierung von angelegten Wasserläufen und die Brett-Steganlagen um die Zierteiche werden als sonstige gestaltete Anlagen ohne Deckschicht (Code 9319) gewertet.

- Bewertung als Ausgleichsmaßnahme
aus *Bilanzierungsmodell Anhang A Bewertung der Biotoptypen*

Code	Biotoptyp	pot. Bedeutungsst. nach 30 Jahren
2500	Standgewässer (naturfern)	20
4223	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht	30
6110	Hecke, überwiegend Sträucher <4 m Breite	40
6211	Feldgehölze	45
6400	Einzelbaum (Linde ca. D=70cm)	40
9130	Einzelanwesen, Gebäude, Hausgarten strukturreich	30
9290	sonstige Verkehrsflächen (Pflaster)	2
9318	Scherrasen	15
9319	sonstige gestaltete Anlagen (Schotter, Holzstege)	10
	Werteinheiten/Baum	
6320/6400	Einzelbäume im Geltungsbereich 3 zwischen der vorhandenen Vegetation	750

Erläuterung:

Die Ausgleichsmaßnahmen des Grundstückes Aue Nr. 32a und der Teilfläche von 889/59 werden vom Grünplaner Herrn Triller gemäß festgelegter Neuvermessung der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches 1 neu bewertet und mit der UNB abgestimmt vor der erneuten Trägerbeteiligung (s. auch Punkt 7.1.1).

Für die Kompensationsmaßnahme der Grundstücke 1-4 wird die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (pro Baum 750 Werteinheiten) auf der Fläche des Geltungsbereiches 3 festgesetzt.

7.1.3 Ermittlung Kompensationsumfang

Gegenüberstellung Kompensation alt/neu- Helmsdorf, Aue 32, 32a

Erläuterung zur Biotoptypeneinstufung und Bewertung:

Eingriff sfläche	Flächen größe m²	Bestand		Planung		Bedeu- tg. st. diff. Eingr. schw.	Flächen äquivalent Wertverl.	Neuberechnung				
		Biotoptyp	Bedeutu ngsstufe	Biotoptyp	Bedeutu ngsstufe							
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG					
E2 Bebauter Grundstücksbereich Aue 32, 32a (3.121m²)								Fläche korrigiert, neu vermessen: 3.642m²				
E2.1	1. 188	Gebäude fläche	0	Gebäude fläche	0	-	-					
E2.2	1. 307	Pflaster fläche	2	Pflaster fläche	2	-	-					
E2.3	626	Grünfläche Scherrasen	15	Grünfläche, Scherrasen	15							
E3 Gartenbereich westlich und nördlich der Bebauung Aue 32, 32a (4.536m²+1.849m²)								Fläche korrigiert, neu vermessen: 3.605m²				
E3.1	1.569	Feldgehölze Bachwald	45	Feldgehölze Bachwald	45	-	-	1.450m²	-	-		
E3.2	2.967	33 Grünland	30	Nebengeb. Pav. Zwing.	0	-30	- 990	2.155m² Bestand: 605m² "Ödland"= Ruderal-flur -4710 Bedeutung sstufe-25 und 1.550m² Grünland - 4223 Bedeutung sstufe- 30	Planung: 605m² Schilfklär- anlage 8324- 25 u. Teiche 2515 - 30 Ø- 30 und 1.550m² Garten in- tensiv ge- nutzt 9351 100- 15	Kompensation: 605m² x durch- schnittl. (+5) = +3.025 Wertpunkte Zzgl. 1.550m² x (-15)= -23.250 WP Gesamtbedarf: -23.250 + 3.025= -20.225 WP		
E3.3		236 Grünland	30	Pflaster	2	-28	- 6.608					
E3.4		696 Grünland	30	Standgewäss er	20	-10	- 6.960					
E3.5		951 Grünland	30	Schotter, Holzlaufsteg e	10	-20	- 19.020					
E3.6		459 Gebäude (abgebroche n)	0	Grünfläche, Scherrasen	15	+15	+ 6.885					
E3.7		592 Grünland	30	Grünfläche Holzlaufsteg e	15	-15	- 8.880					
E3.8	1.849	Ackerland	20	9-reih. Hecke aus Sträuchern od. Bäumen	40	+20	+ 36.980	Folgt nächste Seite				
Summe Aue 32, 32a + 1.407								Folgt nächste Seite				

Bestand/ Ausgangssituation

1. Randbereich (605m²) Gartengrundstück Flurstück 889/ 59 (Teil) (Groh & Lundershausen) frühere Nutzung der sogenannten Dammflächen war Ödland (mit periodischer Nutzung) nach Neudefinition Ruderalflur –4710 - Bedeutungsstufe gering/mittel -25
2. Bereich Gartengrundstück Frau Gertrud Beck (1.550m²) Flurstück 66/3 und 66/4 (Teil) frühere Nutzung als Grünland eingestuft, aktualisiert bzw. nach Neudefinition mesophiles Grünland frisch- mäßig trocken- 4223, da eine intensivere Bewirtschaftung durch LPG vorausgesetzt wird- mittlerer Bedeutungsstufe mittel - 30

7.1.4 Bewertung Kompensationsmaßnahmen - **Grundstücks Aue Nr. 32a**

Mögliche Kompensationsmaßnahmen (auf Grünland 4223 - Bestands- bzw. Ausgangs- mittlere Bedeutungsstufe 30, in Kombination mit sonstiger Brache auf trockenen Standort 4733- mittlere Bedeutungsstufe 30, sowie Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte (hier nitrophiler Brennesselsaum) 4710- geringe Bedeutungsstufe 20)

1. Einordnung einer Feldhecke (Streifen 4,5m breit) überwiegend Bäume 6120 - Planwert 40

entlang nördlicher Gartengrenze Böschung mit 4710 (ca.3m Breite) und 4223 (ca. 1,5m Breite), Länge ca. 140m (Geoproxy) auf Flurstück 889/59

Fläche 4710: $420\text{m}^2 \times (+20) = 8.400$ Wertpunkte

Fläche 4223: $210\text{m}^2 \times (+10) = 2.100$ Wertpunkte

Summe = **10.500 Wertpunkte**

zzgl.

2. Anlage Streuobstwiese auf Grünland 6510 222- Planwert 40

südlich Straße und Grundstück Aue 32a - mit Biotoptypen 4223 und 4733 (ca. 2.040m² verfügbar) auf Flurstück 182

benötigte Fläche: ca. $972,5\text{m}^2 \times (+10) = 9.725$ Wertpunkte

Bei einem Platzbedarf von ca. 30m² pro Obsthochstamm, sind rd. 32 Bäume einzuordnen.

Gesamtsumme Kompensation:

10.500 Wertpunkte + 9.725 Wertpunkte = **20.225 WP**

7.1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung - **Baugrundstücke 1-4**

- Überprüfung nach *Bilanzierungsmodell*

Für das allgemeine Wohngebiet mit $2.350 + 478 = 2.828 \text{ m}^2$, Bsp. Bei 100 %-iger Auslastung der Bebauung $2.350 \times 0,4 = 940 \text{ m}^2$

Restliche private Gartenfläche $2.350 \times 0,6 = 1.410 \text{ m}^2$

Kasten 3: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe m ²	Flächen- äquivalent valent	Ausgleichsmaßnahme (zugeordneter Anteil)	Flächen- äquivalent	Begründung
E1.1 Gebäude- u. Verkehrsfl.	940	- 28.200	A1.1 Baumpflanzung 38 Stück Obstbäume a 750 WE Baumpflanzung Geltungsbereich 3	+ 28.500	zu 1
E1.2 Grün- Land	1.410	- 14.100	A1.2 Baumpflanzung 19 Stück Obstbäume a 750 WE Baumpflanzung Geltungsbereich 3	+ 14.250	zu 2
E1.3 Grün- Land	478	-	Grünland (Uferfreihaltung) 620 m ² Grünland	-	zu 3

Erläuterungen:

zu 1+2: Die Eingriffsfläche E1.1 und E1.2 wird mit der Kompensationsmaßnahme A1.1 und A1.2 gesichert, die Festsetzungen hierfür sind im Geltungsbereich 3 dargestellt. Es wird außerdem davon ausgegangen, dass wie üblich die Hausgärten bepflanzt, bestimmte Gebäudeteile begrünt werden und andere biotopverbessernde Maßnahmen (Nisthilfen, Insektenhotels, Feuchtbereiche etc.) von den Eigentümern durchgeführt werden ohne Gebote. **zu 3:** Die verbleibende Eingriffsflächen E1.3 bleibt unverändert.

Grünordnerische Festsetzungen:

- Grundstück Aue Nr. 32a

- Als Festsetzung gelten die im B-Plan als Pflanzgebot eingetragenen 4,5m breiten Heckenbereiche nordöstlich des Geltungsbereiches 1 mit insgesamt 712m² und der Streuobstwiese auf dem Flurstück 182 (als Geltungsbereich 2 im Planteil A eingetragen) von 980m²

- Baugrundstücke 1-4

- Die Kompensationsmaßnahmen mit Anpflanzungen von bis zu $38+19=57$ Obstbäumen auf dem Grundstück der Gemarkung Helmsdorf, Flur 2, Flurstück 902/109, als Geltungsbereich 3 im Planteil A aufgenommen, für die Baumaßnahmen für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit den 4 vorgeschlagenen Grundstücken werden festgesetzt.
- Die Anlage und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen, die festgelegt sind, gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks.

Anrechnung von Anpflanzungen:

Zur Anlage 57 Obstbäume in den Vegetationslücken auf Grünland 6510 222

(im Geltungsbereich 3)

Es sind hochstämmige Obstbäume analog der nachfolgenden Auflistung der für Geltungsbereich 2 beschriebenen Obstbäume ohne Stückzahlangebe pro Sorte mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm in den Vegetationslücken anzuordnen mit einem Pflanzabstand von ca. 6m untereinander, Größe mind. 2,5m.

Zur Anlage Streuobstwiese auf Grünland 6510 222

(im Geltungsbereich 2)

eine Reihe vor Böschung (4223), parallele, zweite Reihe auf teilentbuschter Grünland-Böschung (4733)- Erhalt Dornsträucher, Entfernung Stockausschläge Esche an Böschungsschulter

Obst (Hochstamm).

zwei Reihen ca. 90 m mit je 15 Bäumen, zzgl. 2 Bäume auf Böschung oberhalb am östlichen Ende, Pflanzabstände untereinander ca. 6m

Größe mind. 2,5m bzw. Stammumfang beträgt jeweils 8/10cm (3xv.).

Sortenvorschläge

Äpfel

Malus communis "Gravensteiner", 3 Stück

Malus communis "James Grieve", 3 Stück

Malus communis "Schöner aus Boskopp", 3 Stück

Malus communis "Landsberger Renette", 3 Stück

Kirschen

Prunus avium "Große Schwarze Knorpelkirsche Typ Querfurt", 3 Stück

Prunus avium "Teickners Schwarze Herzkirsche", 3 Stück

Pflaumen, Zwetschen

Prunus domestica "Hauszwetsche", 7 Stück

Prunus domestica "Wangenheims Frühzwetsche", 7 Stück

Zur Feldhecke (Streifen 4,5m breit- dreireihig) überwiegend Bäume 6120

(nördlich des Geltungsbereiches 1) Anrechenbar sind überwiegend Büsche bzw. Sträucher mit geringem Anteil an Bäumen für die 3-reihige Hecke

Artenzusammensetzung gemäß "potentiell natürliche Vegetation Thüringen" (TLUG) für Sternmieren- Eschen- Hainbuchenwald (F34)

Baumschicht - u.a. Esche- Fraxinus excelsior, Bergahorn- Acer pseudoplatanus, Stieleiche- Quercus robur, Hainbuche- Carpinus betulus, Vogelkirsche- Prunus avium, Winterlinde- Tilia cordata, Roterle- Alnus glutinosa -Pflanzabstände untereinander 8m- 1Reihe mittig verpflanzte Heister ab 6cm Umfang 200-250cm Höhe

Strauchschicht- u.a. Strauchhasel- Corylus avellana, Hartriegel- Cornus sanguinea, Feldahorn- Acer campestre, Zweigriffliger Weißdorn- Crataegus laevigata agg., Kreuzdorn- Rhamnus cathartica, gemeiner Schneeball- Viburnum opulus, Liguster- Ligustrum vulgare, Rote Heckenkirsche- Lonicera xylosteum- Pflanzabstände 1m untereinander, zwei Reihen außen liegend Höhe 40-60cm bzw. 60-100cm (kleinstmöglich), wegen höherer Anwuchswahrscheinlichkeit

Die aufgezeichneten landschaftsplanerischen Maßnahmen tragen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Minimierung einer negativen Fernwirkung und zur landschaftsgerechten Ortseinbindung bei.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.a) Kurzdarstellung der Bauleitplanung

- Die Gemeinde Helmsdorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt ist. Deshalb handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, wofür der dringende Bedarf besteht. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Belangen des Raumordnungsplanes, wie in vorigen Abschnitten beschrieben, nicht entgegen.
- Der geplante Bebauungsplan ist mit seiner Flächengröße von 12.334 m² als Entwicklungsfläche der Gemeinde anzusehen, die mittelfristig zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung stehen soll. Weitere Flächenausweisungen im Außenbereich des Gemeindegebietes zur Entwicklung von Bauland sind im betreffenden Zeitraum nicht vorgesehen.
- Die Gemeinde Helmsdorf beabsichtigt die vorhandene Bebauung Aue 32, 32a mit Gewerbe- und Wohnbereich als „Mischgebiet“ i. S. v. § 6 BauNVO, die sich im Außenbereich befindet, in Verbindung mit der geplanten Lückenschließung zwischen den Grundstücken Aue Nr. 31 und 32 als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. v. § 4 BauNVO auszuweisen durch diesen Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“. Damit soll die Zulässigkeit der Gebäude bestimmt werden.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) sollen negative Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild ausgeschlossen werden
- Das Baugebiet stellt eine Bebauungserweiterung der unter Punkt 1.2 erläuterten bestehenden Klarstellungssatzung dar.
- Die Gesamtgröße des ausgewiesenen Plangebietes bestehend aus den Flurstücken 44 bis 48, 63/6, 63/5, 63/4, 63/3, 63/2, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 609, 523/2 und Anteil 889/59, beträgt 1,267ha für den Geltungsbereich 1 zuzüglich Geltungsbereich 2 mit 0,2038 ha sowie Geltungsbereich 3 mit 0,396 ha.
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, dass Tiere und Pflanzen gestört oder getötet werden, was selbstverständlich die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen des Umweltberichtes zur Folge hat.

8.1.b) Gesetzgrundlagen

- Grundlage ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der gültigen Fassung. Bis Mitte 2005 wurde das BauGB durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) und das Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) geändert. Durch das Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) wurde insbesondere das UVPG (Bekanntmachung der Neufassung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757) umfangreich geändert.
- **Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB):**
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
- Mit dem Inkrafttreten des neuen **BNatSchG** 2010 gilt ab 01.03.2010 in Thüringen ein geändertes Naturschutzrecht. Durch die Förderalismusreform I hat der Bundesgesetzgeber ein umfassenderes Gesetzgebungsrecht im Naturschutz erhalten. Das BNatSchG 2010 gibt nicht mehr nur den Rahmen für die Landesgesetzgebung im Naturschutz vor, sondern dessen Regelungen gelten in den Ländern unmittelbar und bedürfen keiner Umsetzung in Landesrecht.
- Das BNatSchG 2010 verdrängt weitgehend das bisherige Thüringer Naturschutzrecht auch insofern, dass große Teile des ThürNatG ab 01.03.2010 nicht mehr gelten, jedoch alle Zuständigkeitsregelungen und die meisten Verfahrensregelungen weiterhin gelten.
- **„Die Eingriffsregelung in Thüringen“ – Bilanzierungsmodell** -, Herausgeber: Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) vom August 2005.
- Der **Regionalplan Nordthüringen (RP-N)** hat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29. Oktober 2012 seine Rechtskraft erlangt. Der bisher gültige Regionale Raumordnungsplan Nordthüringen 1999 (RROP-NT) wird durch den RP-N ersetzt.
Die räumliche Ordnung und Entwicklung für Nordthüringen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung soll der RP-N festlegen. Vorrangig soll der RP-N den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung bieten, worin sich die räumlich unterschiedlichen Leistungspotenziale wirtschaftlich entfalten und damit möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region entstehen können. Das Ziel

des Regionalplanes Nordthüringen ist auch die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft zu sichern.

- Das Baugrundstück kann zugeordnet werden bezüglich Freiraumstruktur gemäß „**Regionalplan Nordthüringen**“ unter Punkt 4.1.1 Vorranggebiete Freiraumsicherung bezeichnet als

FS-13 – Unstrutau und Reisersches Tal

Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind Kernbereiche vorhandener oder zu schaffender regionaler und überregionaler ökologischer Verbundsysteme. Sie dienen der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung von schutzwürdigen und schutzbedürftigen Naturraumpotentialen. Es sollen somit regionale und überregionale ökologische Verbundsysteme mit der Sicherung geschaffen werden. Durch die z. T. auch überregional bedeutsamen ökologischen Funktionen haben diese Sicherungsgebiete multifunktionalen Charakter. Mit der Ausweisung soll eine Bestandssicherung und die Sicherung von Entwicklungsoptionen mit räumlich spezifisch definierten Zielsetzungen erreicht werden. Für diese Vorranggebiete Freiraumsicherung bedeutet das insbesondere:

- o Regional besonders herausgehobene Bodenfunktionen und regional seltene Böden zu sichern (**B**).
- o Ökologisch intakte (funktionsfähige) subregionale Gewässersysteme einschließlich der von ihnen abhängigen Feuchtgebiete und Landökosysteme zu sichern und zu entwickeln sowie die regional vorhandenen Wasserressourcen nachhaltig zu nutzen (**W**).
- o Klimaökologische Ausgleichsfunktionen von regionaler Bedeutung für Kaltluft- und Frischluftzufuhrentstehung und die Immissionsminderung zu sichern und zu entwickeln sowie geländeklimatische Austauschprozesse zu fördern (**K**).
- o Regional bedeutsame Lebensräume für gefährdete oder vom Aussterben bedrohte wild lebende Tier- und Pflanzenarten und die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt notwendiger Funktionsbeziehungen zu sichern und zu entwickeln (**L**).
- o Waldgebiete mit regional besonders bedeutsamen ökologischen und sozioökonomischen Funktionen zu sichern und zu entwickeln (**Wa**).
- o Vielfältig strukturierte, regional und subregional prägende, besonders erholungswirksame Freiräume der Kulturlandschaft zu sichern und zu entwickeln (**KI**).

Für unser Vorranggebiet FS-13 werden v. g. Punkte für **B**, **W**, **Wa** und **KI** ausgewiesen.

- Weitere Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Artikel 14 Grundgesetz – Eigentum
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)

- Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)

8.2 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

8.2.a) Bestandsaufnahme, Umweltzustand

- Gemäß eigener Bestandserhebung wird für die geplante Maßnahme davon ausgegangen, dass keine Gehölze und sonstige Anpflanzungen entfernt wurden oder werden müssen. Als Grundlage für die Behandlung der Belange des Umweltschutzes dient auch der Planteil A des B-Plans.
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sind von der Planung nicht berührt.
- Umweltmerkmale für das Plangebiet nach folgenden Punkten:

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Es sind lediglich häufig vorkommende Arten vorhanden. Die vorhandenen Habitate eignen sich nicht für die Artenvermehrung.
- **Artenschutzrechtliche Verbote (Zugriffsverbote)**
Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten formuliert. Hiernach ist es verboten
 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
(bisher noch näher bestimmt „Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten“)
 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

- Mit Nr. 3 v. g. Abschnittes sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitate oder die Zerschneidung der Wanderhabitate werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten funktionslos (LANA 2006).

- **Anwendungsbereich**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h. streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

- **streng geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A der Eu-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;
- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s. o.).

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Auf die Untersuchung und Prüfung der zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. Unterschützstellung von Teilen von Natur und Landschaft und damit zur Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen auf die im Plangebiet (potentiell) vorkommenden Arten von den in § 22 BNatSchG genannten Handlungen kann somit aus im vorigen Absatz genanntem Grund verzichtet werden.

2. Schutzgut Boden

- Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 12.08.2013 zum Belang Bodenschutz / Altlasten zum Entwurf 05/2013 Anlage 5 befindet sich im Geltungsbereich des Plangebietes aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung der Altstandort des ehemaligen VEB Cottana Mühlhausen, Werk Helmsdorf (Straße: Aue 32). Dieser Altstandort (AS) ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung als altlastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz

vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der derzeit gültigen Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

ALVF unterliegen nach § 15 (1) des BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, das Umweltamt des Landkreises Eichsfeld.

Die Erfassung des Standortes erfolgte weil aufgrund der langjährigen gewerblichen/industriellen Vornutzung als Spinnerei/Weberei und dem damit verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, nicht auszuschließen ist, dass schädliche Bodenveränderungen/Altlasten am Standort vorkommen können.

Untersuchungsergebnisse bzw. Gutachten zur Bewertung der Altablagerung liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Die bisher vorhandenen Kenntnisse aus der Ersterfassung reichen für eine Bewertung des Altlastenverdachts nicht aus. Die Bearbeitung der im Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten ALVF erfolgt entsprechend der Dringlichkeit.

Weil keine Baumaßnahmen oder Bewertungen der entsprechenden vorhandenen Bebauungen auf dem Grundstück Aue 32, 32a (siehe auch unter Punkt 7.1.1 wurde das Gelände u. a. beschrieben) mit diesem B-Plan vorgesehen sind, verzichtet derzeit der Vorhabenträger dem Verdacht in Abstimmung mit dem Umweltamt nachzugehen bzw. eine abschließende Bewertung des Altlastenverdachts anzustreben.

- Anhaltspunkte für das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen i. S. des BBodSchG liegen dem Entwurfsverfasser für den betreffenden Standort jedoch nicht vor.

Derzeitig wird der Boden landwirtschaftlich intensiv genutzt, es sind keine Schädigungen durch unsachgemäße Nutzungen bzw. Bewirtschaftungen bekannt.

- Weil der Boden eine nicht erneuerbare oder vermehrbare Ressource ist erfüllt er als ein wichtiges Naturgut eine Vielzahl von Funktionen und erbringt bedeutende Leistungen innerhalb des Naturhaushaltes und für den Menschen. Insbesondere wurden landschaftsplanerische die

Bodenfunktionen betrachtet, die zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen und der nachhaltigen Ressourcennutzung dienen gemäß RP-N:

- Lebensraumfunktion (Flora, Fauna, Mensch),
- Regelungsfunktion (Regulativ innerhalb ökosystemarer Prozesse) und
- Produktionsfunktion (Land- u. Forstwirtschaft)

Unser Plangebiet befindet sich in Nordthüringen im Bereich der Unstrutau und weist somit ertragreichen Boden mit hoher biotopischer Ertragsfähigkeit aus, den es bei Versiegelung auszugleichen gilt. Durch die z. T. intensive agrarische Nutzung des Bodens sind selbstverständlich auch diverse Belastungsfaktoren entstanden wie z. B. durch mineralische oder organische Düngungsmaßnahmen, jedoch konnten wie oben bereits erwähnt keine signifikanten Gefährdungen bzw. Belastungen festgestellt werden.

3. Schutzgut Wasser

- Der Standort der geplanten Neubebauung befindet sich im

Wasserschutzbereich der Schutzzone III. Der Bau von Kleinkläranlagen ist in der Trinkwasserschutzzone III verboten. Häusliche Abwässer werden in den Kanal der südlich angrenzenden Straße „Aue“ im Trennsystem geleitet. Gewerbliches Schmutzwasser oder ähnlich verunreinigte Abwässer fallen nicht an. Die Betrachtung der hydrologischen Situation bezieht sich einerseits auf das Grundwasser und andererseits auf die oberirdischen Gewässer. Die Grundwasserbeschaffenheit ist ungestört und Niederschlagswasser, soll ortsnahe versickert werden.

- Die nordöstlich angrenzende „Unstrut“ ist ein Gewässer I. Ordnung und der offene Mühlgraben nordwestlich des Plangebietes ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes. Bauliche Anlagen im Uferbereich und am Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- Gemäß Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Außenstelle Weimar, Abt. 6 – Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten, vom 15.07.2013 Zei: 62-96 123/4728; Str/Hdt-1896 (TLUG) wird bezüglich des Belanges Grundwasserschutz auf Folgendes hingewiesen, was im B-Plan Teil A und B sowie in der Begründung einschl. dem Umweltbericht z. T. bereits Berücksichtigung fand:

„Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Ammern. Am Standort stehen unter geringmächtiger Lockergesteinsbedeckung die Gesteine des Mittleren Muschelkalkes an. Diese Gesteine bilden einen Karstgrundwasserleiter, aus dem u. a. das WW Ammern sein Trinkwasser fördert. Durch die hohen Grundwasserfließgeschwindigkeiten (km/d) sowie die geringe Reinigungswirkung des Untergrundes können in den Untergrund gelangende Schadstoffe innerhalb weniger Stunden/Tage in die Trinkwasserbrunnen des WW gelangen. Entsprechend der „Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung Thüringen“ liegt der Standort in der ungünstigsten Schutzfunktionsklasse. Bezüglich ggf. vorgesehener Abwasserleitungen im Bereich der Trinkwasserschutzzone III in die Unstrut, wird auf mögliche Oberflächenwasserversinkungen im Bereich der Unstrut hingewiesen“

Unter Berücksichtigung v. g. ungünstiger Geschütztheitsverhältnisse sollen daher gemäß genannter TLUG-Stellungnahme im Rahmen der Umweltprüfung gegebenenfalls schädliche Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf das Grundwasser untersucht werden.

Weil die geforderten Untersuchungen lediglich auf möglichen Verstößen gesetzlicher Bestimmungen basieren und die geplanten Baumaßnahmen auch unter Beachtung der äußerst ungünstigen o. g. Geschütztheitsverhältnisse nicht zu verhindern sind, kommt der Planungsträger in Auswertung der Untersuchungen dieser besonderen Umstände zu dem Ergebnis, dass mit der Planrealisierung auch ohne explizite Gutachten die Belange des Grundwasserschutzes ausreichend Beachtung finden und negative Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zwingend zu befürchten sind.

- Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).
- Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 zu beachten.
- Es wird berücksichtigt der Freihaltebereich als Streifenbreite bis zur Böschungsoberkante des Gewässers von 5m für den „Mühlgraben“ als Gewässer 2. Ordnung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.
- Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen 1/Zentrale Dienste und 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.

4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Helmsdorf am südlichen Rand der Unstrutau, es wirkt sich unwesentlich auf das Klima bzw. Frischluftströmungen und Kaltluftentstehung aus.

5. Wechselwirkungen Schutzgüter sowie Landschaft und biologische Vielfalt

- Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Helmsdorf und wird derzeit privat und gewerblich genutzt. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete bzw. besonders geschützte Biotop nach §§ 12-18 und 26 a Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen dem Planverfasser nicht vor.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“ werden keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG berührt, Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind nicht betroffen und auch weiterführend sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 18 ThürNatG berührt. Das geplante Bebauungsgebiet beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht negativ.

6. Schutzgut Mensch

(-Lärm, – Erholungseignung)

- Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand und wird bereits gewerblich und privat intensiv genutzt, es dient somit selbst nicht der Erholung und Freizeitgestaltung. Das Plangebiet ist u. a. auch im Einwirkungsbereich der westlich angrenzenden Ortslage. Man kann davon ausgehen, dass grundsätzlich die umliegende Bebauung als

Dorf/Mischgebiet genutzt wird. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass der vom Produktionsbetrieb G. Hartmann GmbH ausgehende Grenzwert für „Mischgebiete“ eingehalten wird.

- Mit der Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO soll innerhalb des östlichen Geltungsbereiches das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erreicht werden.
- Mit den textlichen Festsetzungen Teil B soll sichergestellt werden, dass der aus dem Emissionskontingent LEK von 60dB (A) pro m^2 tags und 45dB (A) nachts resultierende Immissionsanteil eingehalten wird gemäß TA Lärm Punkt 6.1 c) u. a. für Dorf- und Mischgebiete als Immissionsrichtwert.
- Eine Konfliktsituation bezüglich Lärm und Luft- bzw. Wasserverunreinigung mit der Natur und den Menschen der umliegenden Wohnbebauung wird ebenfalls als unbedeutend oder nicht störend bewertet.
- Für die bestehende Bebauung und die geplante Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. v. § 4 BauNVO ist somit ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sichergestellt i. S. des BImSchG und der TA Lärm.

8.2.b) Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

- Prognose bei Ausführung

- Die Ziele des B-Planes stehen denen der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft gemäß „Regionalplan Nordthüringen“ in Anbetracht der unter Punkt 8.1.b genannten Kriterien nicht entgegen. Die Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des B-Plans kann nur auf der Grundlage verallgemeinerter Annahmen beurteilt werden unter der Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (RP-N, ThürLPIG) und gemäß Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Die Beurteilung in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 12.08.2013 zum Belang Bodenschutz / Altlasten zum Entwurf 05/2013 Anlage 5, wonach das abwägungsrelevante Schutzgut Boden im Entwurf unzureichend behandelt und dargestellt wurde und es an einer Bestandserfassung, -darstellung und Bewertung des Bodens mangelt, kann deshalb lediglich auf die unzureichenden grünordnerischen bzw. naturschutzrechtlichen Bewertungen und Festsetzungen im Entwurf 05/2013 bezogen werden und ist außerdem aus folgenden Gründen nicht korrekt:
 - Bei den Umweltuntersuchungen von Verstößen auszugehen und deren Management zu beschreiben ist nicht zielführend
 - Ob die ökologischen Auswirkungen der für Baumaßnahmen erforderlichen Eingriffe sehr gering, weniger gering oder bedeutend sind, ist und bleibt auch im Ergebnis aller möglichen Untersuchungen spekulativ und damit subjektiv
 - Es muss davon ausgegangen werden, dass die bauausführenden Betriebe die gesetzlichen Vorgaben in jedem Fall einhalten

- Eingriffe durch Baumaßnahmen im ländlichen Bereich zeigen erfahrungsgemäß, dass sich die Umwelt den neuen Bedingungen sehr gut anpasst - signifikante negativen Auswirkungen sind nicht bekannt
- Negative Auswirkungen auf Bodenfunktionen durch die geplanten Baumaßnahmen gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der 4 westlich des Plangebietes vorgeschlagenen Baugrundstücke, wie sie in o. g. Stellungnahme des zum Schreiben des Landkreises Eichsfeld vom 12.08.2013 Anlage 5 zum Belang Bodenschutz/Altlasten angesprochen wurden, sind auch aus nachfolgenden Aspekten nicht zwingend:
 1. Beispielhafte Nachteile bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung des Schutzgutes Boden

Aus mehrmaliger Bodenbearbeitung im Jahr (Freilegungen der Ackerkrume) folgt:

 - (1) Fast ungehinderte Erosionen des Boden
 - (2) Kaum Regenwasserrückhaltung, geringe Wasserspeicherung im Boden
 - (3) Häufige Zerstörung der Bodenfunktionsstrukturen durch Bodenbearbeitungen
 - (4) Geringe Möglichkeit zur Bildung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

Aus dem notwendigen Einsatz von Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden und künstlichen Düngemitteln (auch bei gesetzlich vorgeschriebenen und staatlich kontrolliertem Einsatz) folgt:

 - (1) Schadstoffbelastungen im Boden
 - (2) Schadstoffbelastungen über den Boden in Fließgewässern bis in das Grundwasser
 - (3) Schadstoffbelastungen über den Boden und die Pflanzen in Nahrungsmitteln für Menschen und Tiere
 2. Beispielhafte Vorteile für das Schutzgut Boden nach dem Anlegen von wohnbaulichen Anwesen

Ständige bauliche Anlagen und private Bepflanzungen ermöglichen:

 - (1) Kontrollierte stabile Regenwasserrückhaltung, damit kaum Erosion
 - (2) Zisternenanlagen mit kontrollierter Regenwasserausbringung, damit gute Archivfunktion für Wasser und Boden
 - (3) Durch vom Menschen gewollte Sonnen- u. Schattenbereiche angenehme positive Kleinklimabildung
 - (4) Kontinuierliche Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen (z. B. Brut- und Nistplätze)

Durch den im Eigeninteresse relativ geringen Einsatz von Spritz- und Düngemitteln entstehen minimale Bodenbelastungen und daraus folgend auch unbedeutende Wasser- und Nahrungsmittelbelastungen
- Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“ wird durch die Ersatzmaßnahmen mit dem Pflanzgebot nachweislich gemäß Punkt 1.6 Grünordnerische Festsetzung Teil B Textliche Festsetzungen und der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen in diesem Bericht gemäß Punkt 7 ausreichend ausgeglichen. Auf der Grundlage der Forderungen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 12.08.2013 zum Belang Naturschutz zum Entwurf 05/2013 Anlage1 erfolgte eine Abstimmung zu den möglichen Kompensationsmaßnahmen zwischen Planungsträger und

Unteren Naturschutzbehörde am 06.03.2014. Das Ergebnis v. g. Abstimmung wurde u. a. im vorliegenden Entwurf 07/2016 umgesetzt.

- Das geplante Allgemeine Wohngebiet mit der vorhandenen Bebauung als Mischgebiet soll den Erweiterungsbedarf der Gemeinde Helmsdorf decken. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Als Prognose werden zusammenfassend die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wie folgt bewertet:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit der Auswirkungen</u>
1. Schutzgut Tiere und Pflanzen	sehr gering
2. Schutzgut Boden	sehr gering
3. Schutzgut Wasser	sehr gering
4. Schutzgut Klima und Lufthygiene	sehr gering
5. Wechselwirkungen Schutzgüter ...	sehr gering
6. Schutzgut Mensch	sehr gering

- **Prognose bei Nichtausführung**

- Bei Nichtdurchführung der Planung gibt es keine Weiterentwicklung des Ortes Helmsdorf, Rechtmäßig- und Entwicklungsmöglichkeit für den Gebäudebestand Aue Nr. 32, 32a. Ein Verlust von Arbeitsplätzen bzw. die Schließung eines Gewerbebetriebes könnte die Folge sein. Eine Biotopverbesserung würde entfallen, wie sie u. a. durch das Pflanzgebot bzw. die Begrünungsempfehlungen geplant und die bestehenden Kompensationsmaßnahmen bereits nachweislich vorhanden sind.

8.2.c) Kompensationsmaßnahmen

- Gemäß Grünordnerische Festsetzungen unter Punkt 1.6 Teil B und Ermittlung unter Punkt 7 der Begründung sind mindestens Pflanzmaßnahmen nötig. Für das Mischgebiet mit der vorhandenen Bebauung ein 4,5m breiter 712m² großer Anpflanzungstreifen mit einer 3-reihigen Hecke (Geltungsbereich 1) sowie 32 hochstämmige Obstbäume (Geltungsbereich 2) auf der Streuobswiese Flurst. 3-182 und für das Allgemeine Wohngebiet beispielhaft 57 hochstämmige Obstbäume (Geltungsbereich 3) auf dem Flurst. 2-902/109 gemäß Planteil A.
- Vom jeweiligen Grundstückseigentümer sind die Pflanzungen vorzunehmen, anteilig bis Jahresende direkt nach Satzungsbeschluss bzw. Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme.
- Mit den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 Teil B wurde das Baufenster, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Gebäudeausrichtung begrenzt bzw. vorgegeben als Maßnahme der Integrierung der geplanten Bauweise in das Landschaftsbild und als Minimierungsmaßnahme bezüglich negativer Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft.

8.2.d) Alternativen der Planung

- Es soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft gemäß „Regionalplan Nordthüringen“.
- Im Ergebnis einer gemeinsamen Untersuchung mit dem Gemeinderat ist eine Erweiterung der Ortslage in andere Richtungen ohne die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht möglich. Für eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB bzw. die Verlagerung des bestehenden Gewerbebetriebes stehen der Gemeinde Helmsdorf keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung und der Betriebsauslagerung in eine andere Gemeinde stehen die Interessen der Gemeinde und der Betriebsführung der G. Hartmann GmbH entgegen.

8.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

8.3.a) Beschreibung der Problematik bei Umweltprüfung

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Die Feststellung, ob die nationalen und europäischen artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden und erforderlichenfalls die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung gegeben sind, setzt zwangsläufig eine den Umständen des Einzelfalls entsprechende Ermittlung des Sachverhalts voraus. Regelmäßig werden hierzu geeignete Darstellungen und Angaben vom Vorhabens- bzw. Planungsträger zu machen sein. In der Folge der o. a. Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld und des Planungsträgers wird eingeschätzt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.
- Als Bruthabitate kommen lediglich unter den häufig vorkommenden Tierarten lediglich Bodenbrüter in Frage. Selbst wenn durch die geplante Bebauung eine Beeinflussung bestimmter Tierarten entstehen würde, wären im Umfeld genügend Habitate vorhanden in welche ausgewichen werden kann, somit ist eine signifikante Populationsminderung von bestimmten Arten nicht zu erwarten.

2. Schutzgut Boden

- Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenverunreinigungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Durch diese werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) und/oder dem BBodSchG die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

- Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallbeseitigung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen. Nach Art der Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche oder nicht gefährliche Abfälle eingestuft.
- Abfälle zur Beseitigung sind zu behandeln gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger -dem Landkreis Eichsfeld- zur Entsorgung zu überlassen. Spezielle Festlegungen in der Satzung des Landkreises sind zu beachten.
- Ein Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubes auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist möglich. Ansonsten sollte Erdaushub einer Verwertung unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zugeführt werden.
- Auf der Grundlage der v. g. Feststellungen und der Hinweise in den textlichen Festsetzungen und der Begründung (u.a. siehe auch Punkt 1.3.1) erübrigen sich weitere Gesichtspunkte im Rahmen des Umweltberichtes. Puffer- und Filterfunktionen bleiben für die nicht überbaubaren Flächen vorhanden. Für die geplanten zu versiegelnden Flächen gelten die Hinweise unter Punkt 2 Teil B Textliche Festsetzungen. Im Ergebnis der Untersuchungen werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

3. Schutzgut Wasser

- Die Grundwasserneubildungsfunktion bleibt für die nicht überbaubaren Flächen unverändert. Für die geplanten zu versiegelnden Flächen gelten die Hinweise unter Punkt 2. Niederschlagswasser soll als Grundsatz der Abwasserbeseitigung ortsnahe versickert werden, gerade in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III, um einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erhalten. Der südliche Uferbereich des Mühlgrabens als Gewässer II. Ordnung, der sich im Plangebiet befindet, ist auf einer Breite von 5m ab Böschungsoberkante freizuhalten von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung gemäß Festsetzung im Planteil A des B-Plans (siehe auch Punkt 1.3.1). Im Ergebnis der Untersuchungen werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Mögliche vorhandene Kaltluftbahnen, Frischluftströmungen und Kaltluftabflüsse für den Luftaustausch wie auch das gesamte Klima bleiben nach der geplanten Bebauung im Wesentlichen unverändert. Emissionen des geplanten Mischgebietes werden als gering eingeschätzt. Für wesentliche Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene ist das Gebiet zu klein. Die Erwärmung durch die versiegelten Flächen mit der geplanten Bebauung ist äußerst gering und damit ist die Auswirkung über das Gebiet hinaus ohne Bedeutung.

5. Wechselwirkungen Schutzgüter sowie Landschaft und biologische Vielfalt

- Die geplante Bebauung passt sich im Wesentlichen durch die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 in die Gebäudestrukturen der umliegenden Ortslage ein. Mit der Planung des Mischgebietes kann großräumig sowohl eine visuelle Ungestörtheit als auch die geplante Bebauung zumutbar eingeschränkt von akustischen und/oder frei von geruchlichen Beeinträchtigungen eingeschätzt werden.
- Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Somit werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

6. Schutzgut Mensch

(-Lärm, – Erholungseignung)

- Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand und wird privat intensiv genutzt, es dient somit nicht der Erholung und Freizeitgestaltung. Für den B-Plan gelten den Schutz des Menschen betreffend u. a. die textlichen Festsetzungen Teil B unter Punkt 1.
Die Erholungssituation ändert sich nicht durch die geplante Bebauung, die Wege für Erholung und Freizeit bleiben unverändert. Die Möglichkeiten der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden mit dem geplanten Wohn- bzw. Mischgebiet nach § 4 bzw. 6 BauNV verbessert. Im Ergebnis der Untersuchungen werden sehr geringfügige nachteiligen Auswirkungen festgestellt.

8.3.b) Überwachung erheblicher Auswirkungen bei Bauausführung

- Nach § 18 BNatSchG Abs. 1 ist auf der Grundlage von Bauleitplänen u. a. über den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen haben im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu ergehen gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG, jedoch ist dieses nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen. Im vorliegenden Umweltbericht wird nachgewiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das ausgewiesene Baugebiet zu erwarten, die nicht kompensiert werden können. Auch weil u. a. im Rahmen der Regionalplanung für Nordthüringen Bestandsaufnahmen und Bewertungen erfolgten, kann unter Bezug auf § 2 BauGB auf technische Verfahren zur Umweltprüfung verzichtet werden.
- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Weil Eingriffe mit dem Planungsziel unvermeidbar sind, sind Maßnahmen

zum Ausgleichen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut gemacht werden.

- Nach eigener Bestandserhebung wird für die geplante Maßnahme davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.
Die Überwachung der Baumaßnahmen und Pflanzgebote erfolgt lediglich im Rahmen der Festsetzungen und bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (z. B. §§ 37-45 ThürNatG).
- Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen und somit sind Überwachungsmaßnahmen bzw. Monitoring nicht notwendig.

8.3.c) Zusammenfassung / Fazit

- Es wurden die umweltrechtlichen Belange umfangreich i. S. der §§ 1 Abs. 6 Punkt 7 und 1 a BauGB untersucht mit der Feststellung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt keine oder nur geringe Auswirkungen haben. In Anbetracht der Aussagen des Landesentwicklungsplanes und Regionalplanes Nordthüringen können Aussagen zu umweltbeeinträchtigenden Wirkungsfaktoren immer nur auf verallgemeinerten Annahmen beruhen. Die Einschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Planvorhabens für die Umwelt auf die einzelnen Schutzgüter und die entsprechenden Wechselwirkungen zwischen Mensch und Umwelt kann sich also nur auf die bekannten und untersuchten Sachverhalte beziehen. Die getroffenen Festlegungen und Festsetzungen können demnach nichts aussagen zu dem fortschreitenden Umweltrecht, neue Erkenntnisse über die Auswirkungen des Klimawandels, gutachterliche Fachbeiträge, die dynamisch wachsende Bedeutung regenerativer Energien, die Folgen des demographischen Wandels und die Auswirkungen auf die Infrastruktur etc.
- Der Planungsträger hat im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes und gemäß Punkt 8.2 im erforderlichen Umfang nachgewiesen, dass die Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme in einem vertretbaren ausreichenden Maße kompensiert werden.

9. Pflanzvorschläge

Durch die zu erwartenden Pflanzungen im betreffenden Baugrundstück wird das gesamte Plangebiet attraktiv gestaltet und alltagsgebräuchlich ausgestaltet. Der Vegetationsersatz ist notwendig, um die Bodenversiegelung annähernd auszugleichen und das Kleinklima zu verbessern.

Folgende Maßnahmen sollen dazu dienen:

- Baumgruppen (dienen als raumgliedernde Elemente, bilden architektonisches Gegengewicht zu den baulichen Anlagen, verbessern das Mikroklima, Tragen zur Aufenthaltsqualität bei),
- Fassadenbegrünung (Belebung der Gebäudefassaden, Verbesserung des Mikroklimas, bietet Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel etc.),
- Vegetationsfähiges Oberflächenmaterial (gute optische Gliederung, Aufrechterhaltung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes).

Die Pflanzmaßnahmen sollen in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität von Flächen zu erhöhen und den durch den Eingriff entstehenden Qualitätsverlust im Naturhaushalt zu kompensieren bzw. zu minimieren. Die Vegetation soll Immissionen im Nahbereich ausfiltern, als Sichtschutz dienen und einen Ausgleich für die vorhandene und geplante Überbauung bzw. Versiegelung darstellen.

10. Hinweis

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Aue“ und dem integrierten Grünordnungsplan sowie Umweltbericht offen gelegen und wird Bestandteil der Genehmigung.

Helmsdorf, den 05.07.2017




.....
Der Bürgermeister

11. Anlagen

- Anlage 11.1 Luftbildaufnahme „Geoproxy Kartenauszug“ Stand 27.05.2013 Thüringer Ministerium f. Bau, Landesentwicklung und Verkehr (1 Seite A4)
- Anlage 11.2 Übersicht (Tabelle) Baulücken vom 18.03.2014
- Anlage 11.3 Übersichtskarte M ca. 1:2500, Straßen:
 - o Ölbergstraße, Baulücken 3-7
 - o Hauptstraße, Baulücken 1-2
 - o Dingelstädter Straße, Baulücken 8-10
- Anlage 11.4 Übersichtskarte M1:2500, Straße Pfaffenstieg, Baulücken 11-12
- Anlage 11.5 Übersichtskarte M1:2500, Straße Aue, Baulücken 13-15



Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.



Thüringer Ministerium für Bau,
Landesentwicklung und Verkehr

Anlage 11.1

Geoproxy Kartenauszug

27.05.2013

ca. 1 : 1000

Anlage 11.2

Übersicht BAULÜCKEN

Nr. 1:	Trinkwasserschutzzone II, keine Bebauung möglich
Nr. 2:	Bebauung durch Fam. Schönekeis im Jahre 2014
Nr. 5:	Bebaut durch Fam. Thor-Sippel
Nr. 10:	Bebaut durch Fam. Schwarz
Nr. 12:	Bebaut durch Frau Nöring
Nr. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15:	kein Zugriff auf private Gärten möglich

Helmsdorf, 18.03.2014


Bodo Ullrich
Bürgermeister

Gemeindeverwaltung
Schmiedstraße 11
37530 Helmsdorf
Telefon 05361 7515 22-07



Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1:2500

10.03.2014

Strassen: - Ölbergstraße (3-7) Baufeld
- Hauptstraße (1-2) "
- Dinselstädter Straße (8-10) "

Der vorliegende Auszug stellt das GDI-TH Thüringen
umfassendste und aktuellste Informationsmaterial dar.
Er stellt jedoch keinen Anspruch an die Genauigkeit der
Darstellungsgenauigkeit in der jeweils gültigen Fassung dar. Es kann
sich somit um eine grobe Orientierung handeln, die nicht für
rechtliche Zwecke geeignet ist.

Anlage 11.3



Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Geoproxy Kartenauszug

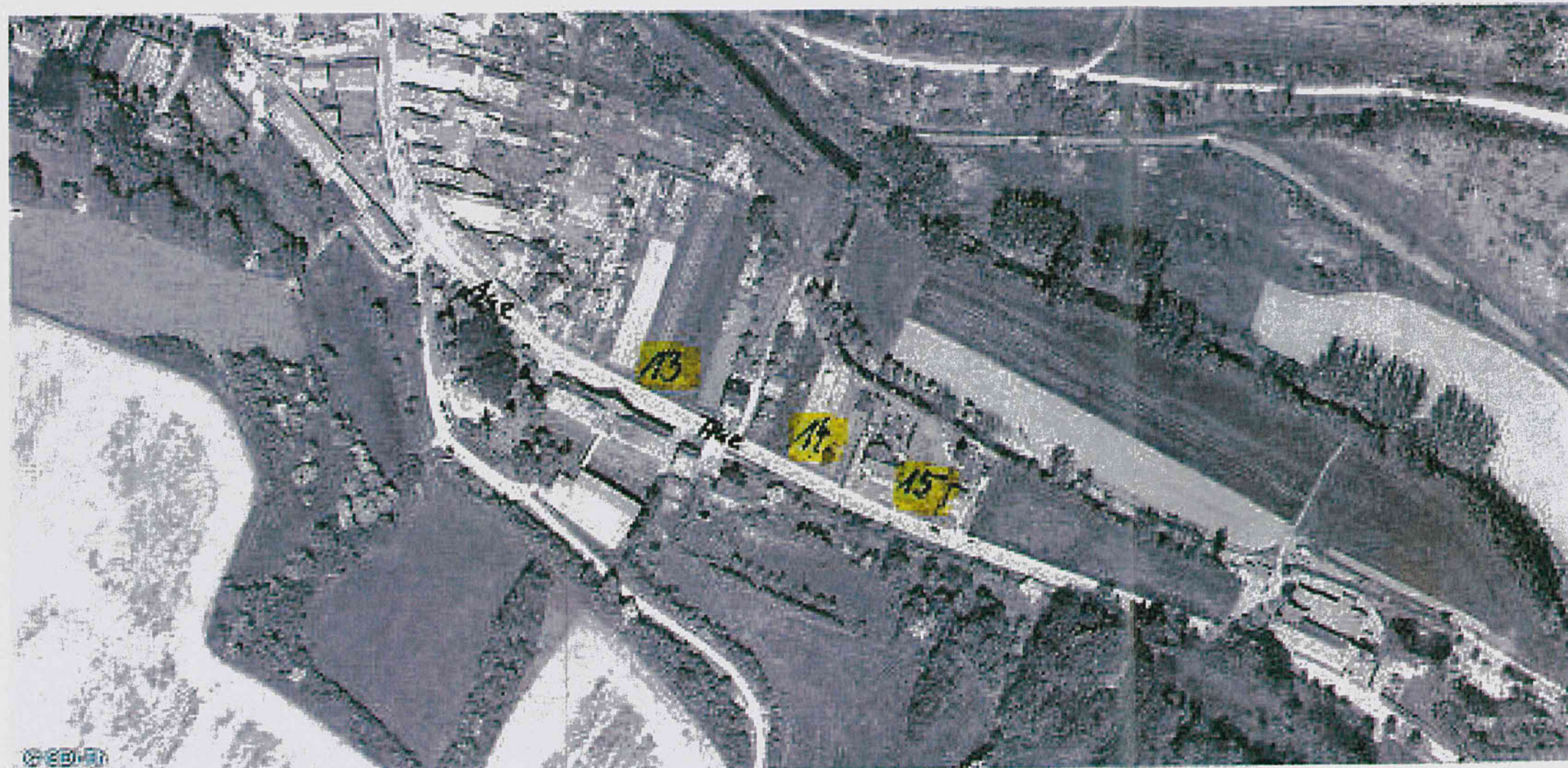
ca. 1:2500

10.03.2014

Straße: Pfaffenstieg (11-12) Baulücken

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener geographischer und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug dar. Die Thüringer Vermessungsbehörde ist für die Genauigkeit der Daten nicht verantwortlich. Die Nutzung der Daten erfolgt auf eigene Gefahr.

Anlage 11.4



Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Gesproxy Kartenauszug

ca 1:2500

18.03.2014

Stapel: Aue (13-15) Baulücken

Die vorliegende Karte ist ein Auszug aus der Karte der Bundesrepublik Deutschland, die von der Bundesrepublik Deutschland herausgegeben wird. Die Karte ist ein Produkt der Bundesrepublik Deutschland und ist als solches gekennzeichnet. Die Karte ist ein Produkt der Bundesrepublik Deutschland und ist als solches gekennzeichnet.

Anlage 11.5