

Bebauungsplan Nr. 4  
„Auf den Bingen“  
der Gemeinde Heuthen

- Vorentwurf -

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

**Stand:** 09/2024

**Bearbeiter:**

C. Vogler  
AI GmbH KVV  
Straße der Einheit 85  
37318 Uder  
Tel.: 036083/472-0  
Fax: 036083/47218  
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

**Planungsträger**

Gemeinde Heuthen  
Am Anger 27  
37308 Heuthen

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1. Einführung.....	4
1.1. Planungsanlass.....	4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3. Lage des Plangebiets .....	7
1.4. Eigentumsverhältnisse.....	8
2. Merkmale des Vorhabens und Planungsziel.....	8
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	8
2.2. Standortbegründung und -alternativen.....	9
3. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	11
3.1. Gesetzliche Grundlagen.....	11
3.2. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 .....	12
3.3. Regionalplanung.....	13
3.4. Flächennutzungsplan.....	15
3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen .....	16
3.6. Gewässerschutz .....	16
3.7. Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung.....	16
3.8. Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	16
3.9. Sonstige Schutzgebiete .....	17
3.10. Nutzung .....	17
3.11. Infrastruktur.....	17
3.12. Immissionsschutz.....	17
3.13. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen ....	18
3.14. Planungen benachbarter Gemeinden.....	18
3.15. Sonstiges.....	18

---

3.16.	Vorprüfung des Einzelfalles .....	18
4.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB .....	20
5.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	24
6.	Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen .....	25
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	25
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	25
6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	26
6.5.	Stellung der baulichen Anlagen.....	27
6.6.	Örtliche Bauvorschriften .....	27
6.6.1.	Einfriedungen, Stützmauern.....	27
6.6.2.	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen .....	27
6.6.3.	Äußere Gestaltung.....	28
6.7.	Technische Infrastruktur .....	28
6.7.1.	Verkehrerschließung .....	29
6.7.2.	Wasserversorgung.....	29
6.7.3.	Abwasserbeseitigung .....	29
6.7.4.	Erschließung Elektrizität .....	30
6.7.5.	Erschließung Gas und Wärme.....	31
6.7.6.	Erschließung Telekommunikation .....	31
6.7.7.	Abfallwirtschaft .....	31
6.7.8.	Löschwasser.....	32
6.7.9.	Photovoltaikanlagen .....	32
6.7.10.	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	32
6.8.	Grünordnung .....	33
6.9.	Immissionsschutz .....	36
6.10.	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB .....	36

6.11.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB .....	36
6.12.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB.....	36
6.13.	Hinweise .....	37
7.	Plangrundlage .....	40
8.	Kosten und Durchführungsvertrag.....	40
9.	Flächenbilanz .....	40
10.	Umweltbericht.....	41

## 1. Einführung

### 1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Heuthen beabsichtigt das Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsanlage (LPG) städtebaulich neu zu ordnen. Durch einen privaten Vorhabenträger wurden bei der Gemeinde Heuthen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

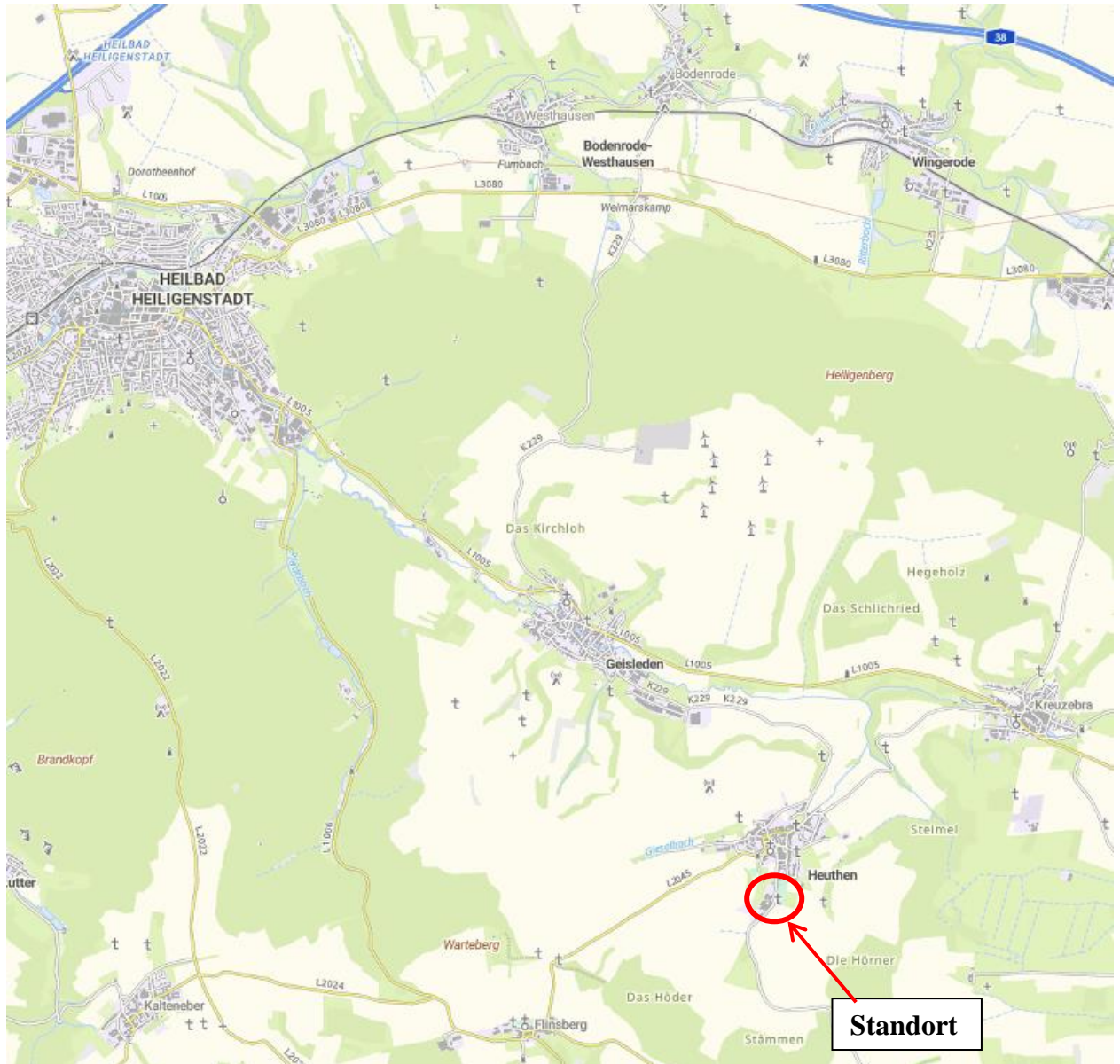
Geplant ist die teilweise Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude zu gewerblich nutzbaren Immobilien. Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sollen teilweise erhalten bleiben. Für die Umsetzung dieses Vorhabens ist die planungsrechtliche Regelung der Zulässigkeit des Vorhabens durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Für die Belange von Natur und Landschaft ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes durchzuführen. Diese stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Mit der Erstellung des B-Planes, einschließlich der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB, wurde auf der Grundlage des § 4b BauGB die AI GmbH KVU aus Uder beauftragt.

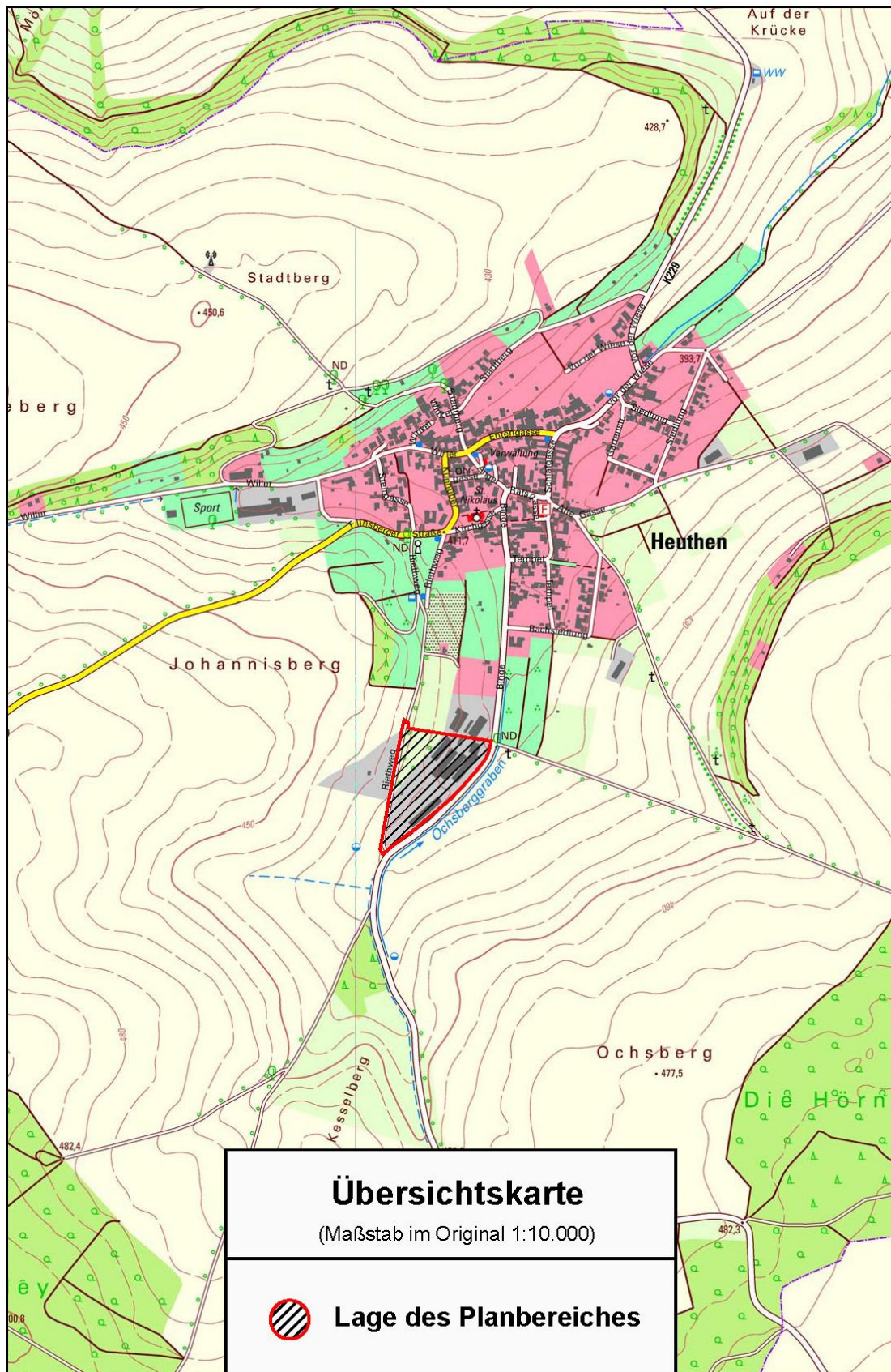
## 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Teil des Eichsfeldkreises, südlich von Heiligenstadt in der Gemeinde Heuthen.



Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Bingen“ liegt am südlichen Rand der Gemeinde Heuthen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Anlage (LPG), welche aktuell als Außenbereichsfläche definiert ist.





Es handelt sich um eine Fläche mit vormals genutzten Stallanlagen und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden inkl. Zufahrtsflächen. Der Geltungsbereich wird wie folgt eingegrenzt:

- südlich - Ackerflächen
- nördlich - Grünland und landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Ortslage
- östlich - Kreisstraße K229 und Ackerflächen
- westlich - Gewerbeflächen und Ackerflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Bingen“, Gemeinde Heuthen, Landkreis Eichsfeld umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Heuthen

Flur 16: Flurstücke: 98/1; 98/2; 94; 99

Flur 17: Flurstücke: 12; 13; 14; 15/1; 15/2; 16; 17/1; 17/2; 18/1; 18/2; 199; 200; 202

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte Gemarkung Heuthen - Stand 09/2024 entnommen.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 30.840 m<sup>2</sup> auf.

### 1.3. Lage des Plangebiets

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Teil des Eichsfeldkreises, südlich von Heiligenstadt in der Gemeinde Heuthen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Heuthen, teils im Anschluss an die vorhandene Bebauung.

Das Grundstück besitzt ein Gefälle von Westen nach Osten. Es handelt es sich um den ehemaligen landwirtschaftlichen Altstandort. Auf dem ehemaligen LPG-Gelände befinden sich Gebäude, die in der Vergangenheit überwiegend zur Tierproduktion bzw. als Lager- und Trocknungsgebäude genutzt wurden. Die vorhandenen Gebäude sollen für gewerbliche Zwecke umgenutzt bzw. abgebrochen werden.

Der Vorhabenstandort selbst liegt auf einer Höhe zwischen 432 und 415 m ü. DHHN92.

Erschließungstechnisch sind der Anschluss an die Energieeinspeisung und an die Verkehrswege bereits vorhanden.



## 1.4. Eigentumsverhältnisse

Für die gesamte Fläche des Plangebietes sind bereits eigentumsähnliche Verhältnisse vorhanden, die eine Überplanung zulassen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und der privaten Erschließungsträger.

Es handelt sich um eine Fläche im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

## 2. Merkmale des Vorhabens und Planungsziel

### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die Bauleitplanung das wichtigste Planungswerkzeug. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Heuthen ist seit längerer Zeit interessiert den Altstandort der ehemaligen LPG mittels Bauleitplanung grundsätzlich zu ordnen und einer den Gemeindeinteressen folgenden Entwicklung hinzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf den Bingen“ beabsichtigt die Gemeinde Heuthen die planungsrechtliche Ordnung und Entwicklung des Areals. Der Altstandort befindet sich zurzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde. Es ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Der Altstandort ist ein seit den 70er Jahren vorhandenes Landwirtschaftsobjekt am südlichen Randbereich der Ortslage von Heuthen. Dieses Objekt umfasste bis vor einigen Jahren Tierhaltungsanlagen mit verschiedenen Stallbereichen und in einem weiteren Teil Lagergebäude und Werkstätten der Agroma Bäuerlichen AG Kalteneber, welche Feldbau betrieb. Einige Teile des Altstandortes werden nicht mehr bewirtschaftet und sind durch fehlende Investitions- und Sanierungsmaßnahmen in einem technisch und baulich schlechten Zustand.

Die Anlage wurde durch den ursprünglichen Nutzer altersbedingt aufgegeben und an teilweise an Privatinvestoren veräußert, welche hier ihre gewerbliche Zukunft neu aufbauen möchten. Dazu bieten die vorhandenen Gebäude ideale Voraussetzungen. Die ehemalige landwirtschaftliche Anlage war als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig. Alle anderen Nutzungen durch Handwerker und Gewerbebetriebe sind derzeit unrechtmäßig.

Anlassgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die künftige Entwicklung der Flächen auf dem ehemaligen Areal der LPG. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft werden viele Gebäude und Anlagen nicht mehr genutzt und wurden daher aufgegeben.

Diese geänderten Voraussetzungen und die in den Startlöchern stehenden ortsansässigen Gewerbebetriebe veranlassten die Gemeinde Heuthen eine Nachnutzung und Neuordnung des Geländes mittels einer Bauleitplanung vorzusehen. Die bebauten Flächen mit einstiger landwirtschaftlicher Nutzung sollen daher neu geordnet werden. Die Gemeinde möchte die bereits vorhandenen Nachnutzungen durch Handwerk und Gewerbe und damit verbundene Arbeitsplätze sichern und die Flächen als Gewerbeflächen ausweisen, um drohendem Leerstand und brach fallenden vorhandenen Gebäude und Anlagen entgegenzuwirken.

Der Landesentwicklungsplan stellt das Ziel, den Flächenneuverbrauch in Deutschland zu senken. Hierbei sollen Städte und Gemeinden ebenfalls mit ihren vorhandenen finanziellen Mitteln unterstützend eingreifen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf Brach- und Konversionsflächen betreiben. Konversions- und Brachflächen wie das ehemalige LPG-Gelände soll der baulichen Nachnutzung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der Umsetzung dieser Forderung folgend, sollen dort Gewerbeflächen entwickelt und ausgewiesen werden, um den Bestand wieder einer dauerhaften Nutzung zuzuführen und dafür die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Umwandlung der brachliegenden Flächen in Gewerbeflächen und die teilweise Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Hallen bedeutet für die Gemeinde eine deutliche Verbesserung des derzeitigen Zustandes des Areals und eine Investition in die Zukunft.

## 2.2. Standortbegründung und -alternativen

Durch zwei private Vorhaben- bzw. Erschließungsträger wurde der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die unter Kapitel 1.4 beschriebene Grundstücksfläche gestellt.

Es bestehen innerhalb des Gemeindegebietes keine vergleichbaren Standortalternativen für das geplante Vorhaben. Bei keiner Folgenutzung würden, die nicht mehr erforderlichen landwirtschaftlichen Anlagen verfallen, die Bewirtschaftung und Instandhaltung wird aufgegeben und die Fläche einschließlich der darauf stehenden Gebäude würde als ein offensichtlicher Missstand mit allen optischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Gemeinde bestehen bleiben.

Daher sieht die Gemeinde Heuthen hier unbedingten Handlungsbedarf.

und es ist auch ein Gebot der (wirtschaftlichen und klimapolitischen) Vernunft, derartige Konversionsflächen in der geplanten Art und Weise nachzunutzen.

Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen handelt es sich um eine Nachnutzung bestehender, ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen und Gebäude, nicht um die erstmalige Ausweisung von neu zu bauende Gewerbeflächen. Die Entwicklung dieser Flächen als gewerblich nutzbare Bauflächen geschieht, um allgemeine Bedarfe an Gewerbeflächen in der Gemeinde Heuthen zu decken und aufgrund konkreter vorhandener Nutzungen und beabsichtigter Planungen.

Würden diese Anlagen nicht zur Verfügung stehen, müssten an anderer Stelle Gewerbeflächen, eventuell sogar auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, neu geschaffen werden. Dies steht im Widerspruch zum übergeordneten Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland zu reduzieren.

Das geplante Gewerbegebiet steht zwar größtmäßig in keinem Verhältnis zur Größe der Gemeinde, jedoch sollte hier das Augenmerk auf die sinnvolle Nachnutzung einer vorhandenen Altfläche gelegt werden.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1. Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024.
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. 12.2018 (GVBl. S. 731, 760)

- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204). Letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019.

### 3.2. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als überörtliche Planung in der Landesentwicklungsplanung des Landes Thüringen sowie den Regionalen Entwicklungsprogrammen (REP) festgelegt. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom Mai 2014 führt der Freistaat Thüringen eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes ein, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das Programm dient als fachübergreifender und überörtlicher Masterplan mit normativen Vorgaben und programmatischen Anregungen für die räumliche Landesentwicklung.

Die Aussagen im Landesentwicklungsprogramm bewegen sich auf Ebenen der Landkreise, hieraus können übergeordnete Grundsätze und Ziele für die Gemeinde Heuthen abgeleitet werden, welche dem Grundversorgungsbereich (Mittelzentrum) Heiligenstadt zugeordnet ist.

Gemäß der Leitvorstellungen des LEP 2025 sollen die ländlich geprägten Räume als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. Ihre Attraktivität als Natur-, Kultur- und Erholungsraum soll erhalten und qualitativ entwickelt werden. Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Gebiet der ehemaligen LPG erfüllt diesbezüglich die Anforderungen.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Thüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit berücksichtigt.

### 3.3. Regionalplanung

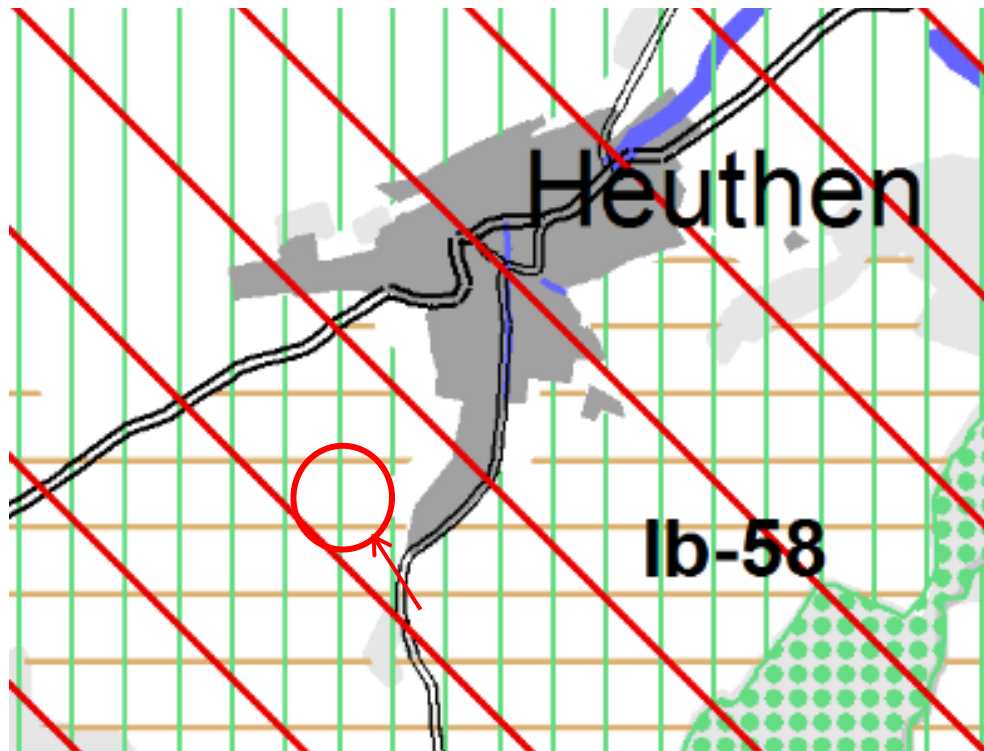
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung werden durch den Regionalplan Nordthüringen festgesetzt. Die Gemeinde Heuthen ist laut Regionalplan dem Grundversorgungsbereich (Mittelzentrum) Heiligenstadt.

Das Satzungsgebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) im Gesamten innerhalb einer Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung und wird vollständig als Siedlungsbereich bzw. Weißfläche dargestellt.

Als Ganzes stellen die Vorbehaltsgebiete wichtige Pufferzonen und Verbindungsbereiche der bereits vorhandenen oder der neu zu schaffenden regionalen und überregionalen ökologischen Verbundsysteme dar. Sie dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft.

In Vorbehaltsgebieten sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten.





Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Auf Brach- und Konversionsflächen soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben werden. Hier wird im Regionalplan der Standort Heuthen zwar nicht erwähnt, dennoch gilt auch hier, dass bei der baulichen Nachnutzung ein besonderes Gewicht diesen Flächen beigemessen werden sollte. Es handelt sich demnach um eine wirtschaftliche Konversionsfläche. Vorliegend soll der Bereich einer ehemaligen Tierhaltungsanlage überplant und die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

**Standort**

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist ~~folgender~~ Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

**G 4.19**

In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Für den Tourismus spielt der Vorhabenstandort aufgrund der aktuellen Nutzung eine untergeordnete Rolle. Innerhalb des Planungsraums hat in den letzten Jahren keine touristische Nutzung stattgefunden. Auch zukünftig ist keine touristische Nutzung des Planungsraumes vorhersehbar.

Es wird deutlich, dass die einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft mit anderen öffentlichen Belangen (hier: Umnutzung in eine

gewerbliche Anlage) in Einklang gebracht werden kann. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist als Konversionsfläche bereits vorgeprägt.

Es ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung den o. g. raumordnerischen Erfordernissen entspricht und eine wesentliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Erfordernisse nicht zu erwarten ist.

### 3.4. Flächennutzungsplan

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Für die Gemeinde Heuthen liegt kein genehmigter Flächennutzungsplan vor und ein Aufstellungsverfahren ist bisher nicht eingeleitet worden.

Das BauGB lässt ausschließlich in folgenden Ausnahmefällen einen Verzicht auf eine zweistufige Bauleitplanung zu:

1. Es handelt sich um einen selbständigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, der ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In diesen Fällen ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich.
2. Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB, der dringend erforderlich ist und der der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Die Gemeinde Heuthen mit ihren beabsichtigt in absehbarer Zeit grundsätzlich keine (extensive) Bauflächenausweisung. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Baurechtschaffung bzw. Sicherung des Vorhabenstandortes auch mit einem selbständigen Bebauungsplan erfolgen kann, da der Flächennutzungsplan hier ausnahmsweise entbehrlich ist.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist nur in folgenden Ausnahmefällen entbehrlich:

- In Gebieten mit abgeschlossener oder geringer Siedlungstätigkeit und Entwicklung.
- Es handelt sich um eine kleine Gemeinde mit geringer Bautätigkeit.
- Die Gemeinde stellt nur einen oder einige wenige Bebauungspläne auf.
- Durch den Bebauungsplan werden die Grundzüge der Bodennutzung im Gesamtgemeindegebiet in keiner Beziehung berührt. Es handelt sich eher um ein kleines Plangebiet des selbständigen Bebauungsplans.
- Aus Gesamtsicht der Gemeinde sowie unter Berücksichtigung übergeordneter Belange muss eine Flächennutzungsplanung entbehrlich sein.

Alle diese Aspekte treffen auf die Gemeinde Heuthen sowie den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Bingen“ vollumfänglich zu. Insbesondere auch unter dem Aspekt der geordneten Nachnutzung eines bereits zum Großteil überbauten Bereiches. Hauptvorteile dieses Standortes liegen darin, dass eine Konversionsfläche einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird und damit anderweitige Flächeninanspruchnahmen vermieden werden.

Es handelt sich hier somit um einen selbstständigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, da dieser ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

### 3.5. Verhältnis zu externen und internen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Bingen“ sind nicht bekannt.

### 3.6. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich, analog wie die gesamte Ortslage von Heuthen, innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III „Oberes Eichsfeld“.

Bezüglich des Umganges, der Lagerung sowie des Transportes von wassergefährdenden Stoffen ist daher mit einer Reihe von Nutzungseinschränkungen bzw. -verboten zu rechnen. Problematisch wird die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser direkt in den zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiter gesehen, da mit dem Niederschlagswasser auch oberflächennahe Verunreinigungen/Schadstoffe (Straßenbereich) in den Karstgrundwasserleiter gelangen können.

Gewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

### 3.7. Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Das Planungsgebiet gehört bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte zu keiner Erdbebenzone nach DIN 4149.

### 3.8. Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich auf dem überwiegenden Teil der Fläche keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders

geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Im Großraum um das Plangebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und Objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Durch die Umwandlung des Altstandortes in ein Gewerbegebiet und den Abstand zu den einzelnen Schutzgebieten ist eine Beeinflussung der Gebiete nicht zu erwarten.

### 3.9. Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich vollständig im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Obereichsfeld an.

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb bzw. in der Nähe von FFH- oder SPA-Gebieten, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

### 3.10. Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Grünflächen vorhanden, die jedoch nicht für Erholungszwecke nutzbar sind. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und befestigte Flächen, die nun einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeordnet werden sollen.

### 3.11. Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nahezu alle Gebäude aus dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb noch vorhanden. Diese sollen im Rahmen einer Nutzungsänderung teilweise repariert und saniert werden, um sie weiterhin vollumfänglich zu nutzen. Zudem sind weitere Abrissarbeiten sowie Umbauten an den vorhandenen Strukturen vorgesehen. Die Zufahrtswege sind teilweise noch vorhanden und sollen neben den Entwässerungseinrichtungen weitere ausgebaut werden.

### 3.12. Immissionsschutz

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich im Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Immissionsrechtliche Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden unter Punkt 6.9 gesondert behandelt.

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

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

### 3.14. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Voraussichtlich werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt.

### 3.15. Sonstiges

Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft. Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Altstandort einer ehemaligen LPG. Dieser Altstandort wurde als altlastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

### 3.16. Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die UVP ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und ergänzend in Thüringen über das Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG-) geregelt.

Zweck der Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, die Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ihre Ergebnisse bei der Entscheidung über die Zulassung eines Vorhabens zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum UVPG listet alle UVP-pflichtigen Vorhaben auf und benennt die Art der Prüfungspflicht. Für einige Vorhaben, die keiner gesetzlich zwingend vorgeschriebenen UVP-Pflicht unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (§ 7 UVPG). In diesem Fall entscheidet die zuständige Behörde (bei Bebauungsplänen die planaufstellende Gemeinde) mit Hilfe der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, ob eine UVP-Pflicht des Vorhabens besteht. Für das hier vorliegende Planvorhaben ist das unter Nr. 18.7 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ aufgeführte Vorhaben maßgeblich:

*Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>.*

Grundfläche im Sinne des Gesetzes ist dabei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das hier vorliegende Städtebauprojekt weist im gesamten Geltungsbereich eine Fläche von 30.840 m<sup>2</sup> auf. Die anrechenbare Fläche liegt nach Abzug der Verkehrswege unter diesem Wert.

Der Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup>, der eine UVP-Pflicht auslösen würde, wird nicht überschritten. Ebenso werden die 20.000 m<sup>2</sup>, für die gemäß UVPG eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen wäre, auch nicht überschritten.

Somit wird festgestellt, dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer UVP erforderlich ist.



#### 4. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf den Bingen“ sind nach aktuellem Kenntnisstand, keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht erfasst. Bei den erfassten Gebieten nach Wasserrecht handelt es sich um die festgesetzte Trinkwasserschutzzone III „WSG Oberes Eichsfeld“.

#### Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Nachnutzung einer Konversionsfläche sowie Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Etablierung gewerblicher Flächen.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X			Möglichkeit der Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Etablierung gewerblicher Flächen. - Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen des B-Planes
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	X			Ansiedlung von Gewerbeeinrichtungen zur Weiternutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz, damit Stärkung der Daseinsvorsorge.
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile,				nicht betroffen

	Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		- Inanspruchnahme von bereits überbauten Flächen bei der Realisierung der geplanten Umnutzungsvorhaben; Keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG. Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen auch bei Umbau an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	X			Nachnutzung einer Konversionsfläche mit Gewerbebetrieben nach dem Stand der heutigen Technik.
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X			Nachnutzung einer Konversionsfläche sowie Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie auf den Dachflächen → Beitrag zum Klimaschutz
Nr. 7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,				nicht betroffen

	insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)				
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		Bewertung erfolgt im Umweltbericht zum vorliegenden Bauleitplan
Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				nicht betroffen
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		Die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude wurde aufgegeben. Somit nicht betroffen
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der				nicht betroffen

	Versorgungssicherheit				
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Änderung des FNP im Parallelverfahren
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X		Kein zusätzlicher Flächenentzug, ausschließlich Nachnutzung bestehender Bausubstanz in einem bisher bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung als landwirtschaftlichen Altstandort (Vorbelastung) kann bislang festgestellt werden, dass mit der Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz mit den geplanten Änderungen nach aktuellem Stand nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen einhergehen.

Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den umliegenden Bebauungen als gering einzustufen.

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

## 5. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

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

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Offen- und Halboffenlandvogelarten, d.h. im Zeitraum von 01.Oktober bis 28. Februar (entsprechend § 39 BNatSchG)

## 6. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

Das Planungskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Heuthen unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen erarbeitet und in die erforderlichen Planteile eines qualifizierten Bebauungsplanes umgesetzt.

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsfläche wird entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der Trinkwasserschutzzone III werden Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsarten Tankstellen vorgenommen. Weiterhin werden Einschränkungen in Hinblick auf Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten vorgenommen, da diese an der Stelle nicht beabsichtigt bzw. gewünscht sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet entsprechend durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich unterhalb der vorgegebenen Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für ein Gewerbegebiet und wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,7 festgesetzt. Die für



Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung maximal mögliche bauliche Ausnutzung von 80 % der Grundstücksfläche wird nicht festgesetzt, um eine zu starke visuelle Verdichtung zu verhindern. Eine weitere Überbauung für Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von max. 0,8 ist zulässig, um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu ermöglichen und weitere Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima zu vermeiden.

Durch diesen Grad der Versiegelung ist die wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht.

Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt vorliegend in Bezugnahme auf den vorhandenen Gebäudebestand.

Es wird eine Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Baukörper sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe GH von 12 m zulässig. Diese Höhenbegrenzung berücksichtigt sowohl die Höhe bestehender Gewerbebauten in der Umgebung als auch das Erfordernis einer angemessen intensiven baulichen Ausnutzung der Flächen.

Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung sind die vorhandenen Geländehöhen.

Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden. Aufgrund der gewerblichen Nutzung können für technische Aufbauten größere Höhen erforderlich werden, die jedoch dem städtebaulichen Ansatz der Gebäudeeinordnung in die Umgebung nicht entgegenstehen.

### **6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon sollten auch Baukörper von mehr als 50 m Länge möglich bleiben. Somit wurde sich einheitlich für eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO entschieden. Die Abstandsflächen-Regelungen der Thüringer Bauordnung sind einzuhalten.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird somit einerseits auf den Gebäudebestand eingegangen, als auch einer Weiterentwicklung Rechnung getragen.

Im B-Plan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenzen umschließen die für die Bebauung maximal nutzbaren Flächen. Auch hier steht eine effektive Nutzung des von früheren Nutzungen vorgeprägten Standortes im Vordergrund, um wertvolle Bodenressourcen an anderer Stelle zu schützen. Weiterhin soll hier eine weitere Entwicklungsperspektive den Vorhabenträgern ermöglicht werden ohne jedoch zu sehr regulierend einzugreifen.

Die Firstrichtung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes freigestellt und wird nicht festgesetzt.

#### 6.4. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird bewusst nicht die Lage auf dem Grundstück festgeschrieben. Hierdurch soll die Möglichkeit erhalten werden, das Umfeld, um die Gebäude flexibel z.B. mit Parkplätzen und Einfahrten zu gestalten und auf Änderungen im Produktionsablauf reagieren zu können.

#### 6.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung von baulichen Anlagen ist nicht festgesetzt. Gebäude werden nach betrieblichen Erfordernissen oder entlang von Erschließungsstraßen orientiert. Hier gilt zu berücksichtigen, dass sich die Festsetzungen an den vorhandenen Bestand orientieren, welcher durch die Vorhabenträger weiterstehend erhalten werden soll.

#### 6.6. Örtliche Bauvorschriften

##### 6.6.1. Einfriedungen, Stützmauern

Eine massive Abschirmung der Betriebsgrundstücke ist nicht erwünscht. Aus diesem Grund sind Einfriedigungen nur als Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

##### 6.6.2. Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Ausbildung von Gebäuden im gewerblichen Bereich erfolgt häufig nach betrieblichen Erfordernissen. Aus diesem Grund werden für die vorliegende Planung keine Dachformen vorgegeben. Zulässig sind somit Flachdächer, geneigte Dächer wie auch Sheddächer. Um die Massivität der Gebäude jedoch zu begrenzen, wird die maximale Dachneigung auf 45° (unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes) festgesetzt.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht. Aus ökologischen Gründen ist die Nutzung von Solarenergie auf Dach- und Fassadenflächen allgemein zulässig.

### 6.6.3. Äußere Gestaltung

Auf umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die die Gestaltung der baulichen Anlagen im Detail regeln soll in der Regel im Sinne des Grundsatzes einer planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Aber durch die vergleichsweise exponierte Lage des Baugebietes werden dennoch besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt. Die Gestaltung der Gebäude soll unauffällig sein und insbesondere die Einbindung in die Landschaft unterstützen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist aus diesem Grund nicht zulässig. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Metall oder Faserplatten zu verschalen.

Neu zu errichtende Außenbeleuchtung hat ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißen Licht) zu erfolgen. Die Abstrahlung ist nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

Beleuchtungs- /Werbeanlagen oder eine Außenbeleuchtung gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind zulässig, dürfen den fließenden Verkehr ebenfalls nicht blenden. Werbeanlagen am Ort der Leistung sind zulässig.

## 6.7. Technische Infrastruktur

Aus der geplanten Erschließung ergeben sich keine neuen wesentlichen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medienerschließung im Umkreis. Der Anschluss des B-Planes an die bestehenden Erschließungsanlagen ist aufgrund der Nähe zur Ortslage und der Topografie gesichert. Durch die angrenzende umgebende Bebauung liegen die Ver- und Entsorgungsträger in unmittelbarer Nähe, so dass hier über Netzerweiterungen auch die notwendigen Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Grundsätzlich sollte jedoch vor der Bauantragstellung von dem jeweiligen Bauwerber Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

Den Anschluss der vorgesehenen Bebauung an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag des Bauherrn und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

Es wird darauf verwiesen, dass gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) die Ausweisung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO in Schutzzone III eine mittlere Gefährdung darstellt, siehe Tabelle 1 Nr. 1.2.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, in der Fassung der Korrektur von April 2021 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Die Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten (BeStWag), Ausgabe 1993 der FGSV sind zu beachten.

#### 6.7.1. Verkehrserschließung

Die Anbindung an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz erfolgt durch Anschluss an die Kreisstraße K229. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes sichergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche übermäßig durch Verkehr zu beeinträchtigen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Ausbau der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Riethweg“ mit einer Breite von 7,50 m. Die innere Erschließung erfolgt im weiteren Verlauf durch Einbahnstraßen (6,0 m) die dann im weiteren Verlauf wieder auf den Riethweg bzw. die K229 aufmünden. Somit sind alle Grundstück erschließungstechnisch erreichbar.

#### 6.7.2. Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist trinkwassertechnisch bereits teilweise erschlossen.

Zur Wasserversorgung ist eine Erweiterung des bestehenden Netzes erforderlich.

Versorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die konkreten Detailplanungen zur möglichen Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung ausgearbeitet. Grundsätzlich bedarf es des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

#### 6.7.3. Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. An der

Grundstücksgrenze im Bereich der nordwestlichen Zufahrt sind Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser zu errichten.

Bis zur letzten Wohnbebauung in der „Binge“ befindet sich ein Schmutzwasseranschluss.

Entsorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen im beplanten Gebiet erfolgt durch die privaten Erschließungsträger in Eigenregie.

Durch den geplanten Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wird eine Beitragspflicht gemäß Beitrags- und Gebührensatzung entstehen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser entfällt daher aufgrund der Trinkwasserschutzzone III. Es sind geeignete Drosseleinrichtungen vorzusehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s\*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen. Hierzu werden auf dem Grundstück entsprechende Behälter zur Regenwasserrückhaltung bzw. als Drosseleinrichtung eingebaut.

Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswasser sind geeignete Rückhaltevorkkehrungen vorzusehen.

Die vorhandenen JGS-Anlagen sind aus der Nutzung zu nehmen, leer zu fahren, zu reinigen. Die Außerbetriebnahme ist durch einen Sachverständigen zu prüfen.

Gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ des DVGW stellt der Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen in Schutzzone III eine mittlere Gefährdung dar, siehe Tabelle 1 Nr. 3.3.

Anforderungen zur Gefährdungsminimierung regelt die Technische Regel Arbeitsblatt DWAA 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA).

#### 6.7.4. Erschließung Elektrizität

Die elektrische Erschließung des Bebauungsgebietes kann durch Erweiterung der bereits bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen.

Das Gelände der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsanlage (LPG) ist über einen zentralen Netzanschluss an das öffentliche elektrische Versorgungsnetz angeschlossen.

Im Zuge der geplanten Neuordnung des Areals ist voraussichtlich eine Neuordnung des örtlichen elektrischen Versorgungsnetzes erforderlich. Dies betrifft unter anderem auch die auf dem Grundstück befindliche Hochspannungsleitung. Somit würden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte elektrische Versorgung der einzelnen Anschlussobjekte geschaffen werden.

Die Trassenführung und eventuell notwendige Standorte der Kabelverteiler sind mit der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG abzustimmen.

#### 6.7.5. Erschließung Gas und Wärme

Anschlüsse für die Versorgung mit Erdgas und Fernwärme sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gemeinde Heuthen ist an das Versorgungsnetz mit Erdgas angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedürfen. Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die zuständige untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten i. V. m. ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen abgelehnt. Im Übrigen gilt auch das Verbot zur Errichtung von gewerblichen Anlagen mit Erdwärmesonden nach § 49 Abs. 2 Nr. 4 AwSV.

#### 6.7.6. Erschließung Telekommunikation

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (Telekom). Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Telekommunikationsleitungen ist durch den Erschließungsträger im Rahmen der Ausführungsplanung zu koordinieren. Leitungen für die Telekommunikation können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Verkehrsflächen verlegt werden.

#### 6.7.7. Abfallwirtschaft

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den vom Landkreis beauftragten Dritten.



#### 6.7.8. Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Die detaillierten Pläne zu den einzelnen Umnutzungsanträgen werden zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt.

#### 6.7.9. Photovoltaikanlagen

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Januar 2007).

#### 6.7.10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung - ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

Hinsichtlich der später erforderlichen Gebäudebeheizung wird darauf hingewiesen, dass es sich beispielsweise bei Notstromaggregaten und Heizölverbraucheranlagen (HVA) ebenfalls um Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen handelt, für die die Anforderung der AwSV gelten. Bei gewerblichen HVA gelten sowohl die Lagertanks als auch die Verbrauchseinheiten als Anlagen i. S. d. AwSV.

Bezüglich der derzeit im Planungsgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen handelt es sich bei Anlagen zum Lagern oder Abfällen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen (JGS-Anlagen) um Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Hierfür gilt die Anforderung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Eine Aufzählung von landwirtschaftlichen Anlagen die als JGS-Anlagen i. S.d. AwSV zu betrachten sind enthält Anl. 7 Nr. 1 AwSV. Generell gilt für JGS-Anlagen bei beabsichtigter Stilllegung/Umnutzung die Anzeigepflicht bei der zuständigen unteren Wasserbehörde nach Anl. 7 Nr. 6.1 AwSV.

## 6.8. Grünordnung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen sind Eingriffe i.S. des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, d.h. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind, unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) wird sich auf den aktuellen Ausgangszustand mit Gebäuden, Zuwegungen und sonstigen teils versiegelten Flächen bezogen.

**Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen**  
**Bebauungsplan Nr. 4 „Auf den Bingen“**

Bestand					Planung					Bilanz
Biotoptyp	Code	Wert	Fläche	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche	Wert-punkte	Wertpunkte
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
Gebäude	9142	0	6.300 m <sup>2</sup>	0 WP	bebaubare Gewerbegebietsfläche (GRZ 0,7 zzgl. Kappen = 0,8), abzgl. Pflanzflächen)	9142	0	18.608 m <sup>2</sup>	0 WP	0 WP
Verkehrsflächen, versiegelt (Asphalt, Beton)	9219	0	3.490 m <sup>2</sup>	0 WP	nicht bebaubare Gewerbegebietsfläche	9318	20	4.652 m <sup>2</sup>	93.040 WP	93.040 WP
Verkehrsflächen, versiegelt (Schotter)	9219	10	3.515 m <sup>2</sup>	35.150 WP	Verkehrsfläche	4710	0	4.780 m <sup>2</sup>	0 WP	-35.150 WP
Sonstige Grünflächen	9318	15	12.696 m <sup>2</sup>	190.440 WP	Pflanzfläche 1	6110	40	390 m <sup>2</sup>	15.600 WP	-174.840 WP
Extensives Grünland	4250	25	4.020 m <sup>2</sup>	100.500 WP	Pflanzfläche 2	6110	40	535 m <sup>2</sup>	21.400 WP	-79.100 WP
Hecke	6120	40	825 m <sup>2</sup>	33.000 WP	Pflanzfläche 3	6110	40	235 m <sup>2</sup>	9.400 WP	-23.600 WP
					Pflanzfläche 4	6110	40	310 m <sup>2</sup>	12.400 WP	12.400 WP
					Pflanzfläche 5	6120	40	605 m <sup>2</sup>	24.200 WP	24.200 WP
					Pflanzfläche 6	6120	40	140 m <sup>2</sup>	5.600 WP	5.600 WP
					Pflanzfläche 7	6120	40	115 m <sup>2</sup>	4.600 WP	4.600 WP
					Pflanzfläche 8	6120	40	476 m <sup>2</sup>	19.040 WP	19.040 WP
<b>Summen Fläche:</b>			<b>30.846 m<sup>2</sup></b>	<b>359.090 WP</b>				<b>30.846 m<sup>2</sup></b>	<b>205.280 WP</b>	<b>-153.810 WP</b>

Fläche mit CAD ermittelt;  
vgl. Anlage zur Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Der Wertverlust von 153.810 Wertpunkten durch die Planung aufgrund von Versiegelungen wird durch die Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich über einen Vertrag nach §11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

In der Satzung werden grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Randeingrünung des Plangebietes hinzugefügt. Dies erfolgt durch die Festsetzung von anzupflanzenden, geschlossenen Strauchhecken.

gebietsheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

Die Pflanzflächen 1-8, die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt sind, sind mit einer naturnahen Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- |             |      |             |                                     |
|-------------|------|-------------|-------------------------------------|
| - Sträucher | Str. | 2 x v. o.B. | 60 – 100 (Pflanzabstand 1,25x1,25m) |
| - Heister   | Hei. | 2 x v. o.B. | 100 – 150 (Pflanzabstand 1,5x1,5m)  |

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümer. Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Durchführung und Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen werden jeweils dem Grundstückseigentümer zugeordnet und liegen in dessen Verantwortung. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist mit der Aufnahme der Nutzung in der folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März an frostfreien Tagen durchzuführen.
- Ab dem 01. März 2020 ist gemäß § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete nicht mehr gestattet. Es ist ausschließlich die Verwendung von zertifiziertem Saatgut und zertifizierten Gehölzen aus den zutreffenden Vorkommensgebieten zulässig.

## 6.9. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Zudem sind gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - (AVV-Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Die endgültige Bearbeitung der Thematik des Immissionsschutzes wird im weiteren Verfahren resultierend aus den eingegangenen Stellungnahmen des Scoping und deren wesentlichen Zielaussagen erstellt.

## 6.10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen.

## 6.11. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach derzeitiger Kenntnis keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ausgelöst.

## 6.12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Hier gelten besondere Verbote und Beschränkungen. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

Weitere Vorschriften, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, werden nicht berührt.

### 6.13. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Altstandort eine ehemaligen LPG. Dieser Altstandort wurde als altlastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) erfasst. Folgende abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher, bisher unbekannter Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/beseitigen.
- Sollten sich im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund und den Baumaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Der Abschluss der Baumaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich, spätestens nach 2 Wochen, anzuzeigen. Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten keine weiteren o. g. Verdachtsmomente ergeben haben, so ist dieser Tatbestand in der Schlussanzeige festzustellen.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, E-Mail: afis@tlbg.thueringen.de ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) 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 unterschiedlicher 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.

Zur Vermeidung und Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. 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. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- 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 so lange 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.

Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s\*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen. Sollten Stauraumeinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich vorgesehen werden, können diese mit bei der Bestimmung der Drosselabgabe berücksichtigt werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.



## 7. Plangrundlage

Plangrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildeten die Liegenschaftskarte der Gemeinde Heuthen, die als Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vorliegt. Die verwendeten Planzeichen sowie die graphischen und farblichen Darstellungen entsprechen den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV).

## 8. Kosten und Durchführungsvertrag

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplan 4 „Auf den Bingen“ entstehen folgende Kosten:

- Kosten für Planung
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Anschluss der Grundstücke an vorhandene Systeme im öffentlichen Bereich)
- Kosten für Vermessung

Die Gemeinde Heuthen beabsichtigt einen Teil der Umsetzung über die privaten Vorhabenträger abzuwickeln. Diesbezüglich wird mit den Vorhabenträgern ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Kosten für Durchführung der Planung, Erschließung und Realisierung der Maßnahme abgeschlossen.

## 9. Flächenbilanz

Bebaubare Gewerbefläche	18.608 m <sup>2</sup>
Nicht bebaubare Gewerbefläche	4.652 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	4.780 m <sup>2</sup>
<u>Fläche mit Pflanzgebot</u>	<u>2.806 m<sup>2</sup></u>
Summe Geltungsbereich	30.840 m <sup>2</sup>

## 10. Umweltbericht

Der erforderliche Umweltbericht mit Untersuchung der Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter wird im weiteren Verfahren resultierend aus den eingegangenen Stellungnahmen des Scoping und deren wesentlichen Zielaussagen erstellt.

aufgestellt: Uder 09/2024



C. Vogler  
AI GmbH KVV