

Landkreis Eichsfeld · PF 1162 · 37301 Heilbad Heiligenstadt

Gemeinde Heuthen
vertreten durch den Bürgermeister o. V. i. A.
Anger 27
37308 Heuthen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 25.10.2024 zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Auf der Bingen“ der Gemeinde Heuthen (Stand 09/2024)

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Landratsamt zu
vertretenden öffentlichen Belange berührt:

1. Belange des Naturschutzes
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Immissionsschutzes
4. Belange der Bauaufsicht – Städtebau
5. Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Ich übergebe Ihnen als Anlagen zu diesem Schreiben die Stellung-
nahmen des Landratsamtes Eichsfeld zu diesen Belangen 1 bis 5.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage 6 beratende Hinweise
zum Planentwurf.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Krzykowski

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

6 Anlagen

BAUAUFSICHTSAMT Bauleitplanung

Dienstgebäude

37308 Heilbad Heiligenstadt
Leinegasse 11
Zimmer 2.13

Ihr/e Ansprechpartner/in
Herr Krzykowski

Erreichbarkeit

Telefon: 03606 650-6352
Telefax: 03606 650-9085

bauaufsichtsamt@kreis-eic.de*

Geschäftszeichen

63.51101.001/2024-635000146

Sprechzeiten

Montag, Dienstag, Freitag
08:30 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag
08:30 Uhr – 12:00 Uhr
13:30 Uhr – 17:00 Uhr

**Heilbad Heiligenstadt,
26. November 2024**

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Postanschrift

Landkreis Eichsfeld
Friedensplatz 8
37308 Heilbad Heiligenstadt

www.kreis-eic.de

Bankverbindung

Kreissparkasse Eichsfeld
BIC: HELADEF1EIC
IBAN: DE70 8205 7070 0200 0036 31

Steuerdaten

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE 186 226 472

* Die angegebene E-Mail-Adresse stellt keinen
Zugang für elektronisch signierte sowie
verschlüsselte elektronische Dokumente dar.

Anlage 1 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Auf der Bingen“ der Gemeinde Heuthen (Stand 09/2024)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Naturschutz

1. Keine Einwände

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3. Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Schutzgebiete / -objekte:

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG berührt. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung berührt weiterführend auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder nach § 15 ThürNatG.

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde durch Bauzeitregelungen und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Sollten Gehölze zu entfernen sein oder Gebäudestrukturen umgebaut oder abgerissen werden sind diese vorab nach Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten zu untersuchen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren um ggf. Ersatzhabitate etc. zu planen. Gehölzfällungen sind grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28 Februar zulässig.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG vor. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen auszugleichen oder zu kompensieren.

— Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich gefolgt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind dazu geeignet einen Teil der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Das restliche Defizit soll auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Dazu sind weitere Informationen zur Prüfung einzureichen. Die externe Kompensationsmaßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich abzusichern.

Ein vollständiger Umweltbericht ist nachzuliefern.

Zusammenfassung:

Dem Bebauungsplanvorentwurf wird die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zunächst verweigert.

Anlage 2 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Auf der Bingen“ der Gemeinde Heuthen (Stand 09/2024)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Wasserwirtschaft

1. Keine Einwände

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3. Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Der Standort des Bebauungsgebietes befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone). Das Plangebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Das Gewässer II. Ordnung „Ochsberggraben“ tangiert das Plangebiet.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch den zuständigen Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“ zu gewährleisten.

Die Versorgungs- und Entsorgungssituation ist konkret zu formulieren und im Plangebiet zeichnerisch darzustellen. Anschlußpunkte sind einzuarbeiten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentumslage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Anlage 3 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Auf der Bingen“ der Gemeinde Heuthen (Stand 09/2024)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Immissionsschutz

1. Keine Einwände

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3. Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

1. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes:

Mit o.g. Vorhaben soll Bauplanungsrecht für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Süden der Ortslage Heuthen geschaffen werden. In deren Einwirkungsbereich befinden sich schutzwürdige Nutzungen und weitere gewerbliche sowie landwirtschaftliche Anlagen. Aufgrund der möglichen vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen sowie der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist zu erwarten, dass die Durchführung des Planes nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Schutzgut Mensch

Lärm:

Bzgl. der lärmseitigen Auswirkungen ist zu ermitteln und zu bewerten, inwieweit durch den Plan unter Berücksichtigung der lärmseitigen Vorbelastung nachteilige Auswirkungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden können und durch welche Maßnahmen diese zu mindern sind. Es sollte eine Gliederung des Baugebietes anhand festzusetzender Emissionskontingente erfolgen. Darüber hinaus sind ggf. die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch benachbarte gewerbliche / industrielle und öffentliche Verkehrsanlagen zu ermitteln und zu bewerten. Die Beurteilung ist auf der Basis einer schalltechnischen Begutachtung durchzuführen.

Geruch:

In Gewerbegebieten sind im Allgemeinen auch geruchsemitternde Anlagen (dazu zählen auch gewerbliche Tierhaltungsanlagen) zulässig. Somit sind auch hier die potentiell geruchsseitig möglichen Auswirkungen der Umsetzung des Planes zu bewerten. Wenn im künftigen Bebauungsplan keine entsprechenden Nutzungsbeschränkungen bzw. der Ausschluss der Ansiedlung bestimmter geruchsemitternder Anlagen vorgesehen ist, sollte auf der Basis einer Prognose eine Gliederung des Bebauungsplanes anhand festzusetzender Geruchskontingente erfolgen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob möglicherweise schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruch aus der näheren Umgebung auf das Plangebiet einwirken könnten.

Sonstige Emissionen:

Da Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter sowie Bereitschafts- und Aufsichtspersonal u.w. im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein sollen, ist aufgrund des möglichen unmittelbaren Nebeneinanders von emittierenden Anlagen und Anlagen zum ständigen Aufenthalt von Personen und dem daraus resultierenden großen Konfliktpotential eine entsprechende Bewertung im Umweltbericht vorzunehmen (vgl. auch Schutzgut Luft).

Bzgl. der möglichen Ansiedlung von Störfallbetrieben (Betrieben, die dem Anwendungsbereich der 12. BImSchV - Störfall-Verordnung unterliegen) handelt es sich im vorliegenden Fall um eine sog. Angebotsplanung, bei der keine Detailkenntnisse über künftige Störfallbetriebe vorliegen, noch ob überhaupt ein Ansiedlungswille besteht. Grundsätzlich sind in einer solchen Planung die Achtungsabstände i.S.d. Leitfadens KAS 18 (Kommission für Anlagensicherheit) einzuhalten. In einer Konstellation, in der ein Bebauungsplan eine Vielfalt von Betrieben / Anlagen zulässt, können mögliche Konflikte auch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren "gelöst" werden, nämlich dahingehend, dass bestimmte Störfallbetriebe dann trotz der planungsrechtlichen Zulässigkeit an § 15 BauNVO scheitern. Es käme aber auch in Betracht, das Gebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu gliedern. Die "Störfallqualität" eines Betriebes stellt ebenso wie dessen Emissionsverhalten (z.B. Lärm und Geruch) eine besondere Eigenschaft i.S.d. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO dar ("Störfallbetriebe in der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren"; vhw, BB140181).

Schutzgut Klima

Bzgl. des Schutzgutes Klima sind Aussagen zu Emissionen klimawirksamer Gase, wie CO₂, als Folge von zulässigen Vorhaben (siehe auch „Schutzgut Luft“), die Beschreibung der Veränderungen insbesondere auch für das Mikroklima wichtiger Auswirkungen, wie z.B. Veränderungen des Windfeldes, Unterbrechung des Kaltluftabflusses durch mögliche (Riegel-) Bebauung, etc., von Bedeutung.

Schutzgut Luft

Die allgemeinen Veränderungen durch Emittenten wie Gewerbe, Haushalte, Verkehr etc., sind zu bewerten. Hierbei ist u.a. der Einsatz erneuerbarer Energien, die Verwendung von best. Brennstoffen für Feuerungsanlagen, die Veränderung des Verkehrsaufkommens zu betrachten.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen:

Wenn für das geplante Gewerbegebiet keine Einschränkungen zu verwendeten Stoffen und anfallenden Abfällen getroffen wird, ist im Umweltbericht auf den sachgerechten Umgang, die Lagerung sowie mögliche Entsorgungswege (für gemischte Siedlungsabfälle, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sowie weitere Abfälle zur Verwertung und Beseitigung) einzugehen.

Hinweise:

Über o.g. hinaus kann die Ansiedlung von Anlagen in denen bestimmte Emissionen verursacht, best. Stoffe verwendet oder best. gefährliche Abfälle anfallen, unter städtebaulichen und abwägungsrelevanten Gesichtspunkten im Bebauungsplan ausgeschlossen oder über entsprechende Festsetzungen beschränkt zugelassen werden. Hier kann die Gemeinde gebietsbezogen das Maß des Hinnehmbaren steuern, ohne Grenz(wert)-regelungen der entsprechenden Fachgesetze bis an das Maß dessen auszuschöpfen, was daraus gerade noch zulässig wäre.

Der Bebauungsplan gehört, als aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnder Bauleitplan, zu einer Planhierarchie. Aus diesem Grund kann, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden, auf die Untersuchungen verzichtet werden, die zeitnah bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurden. Daraus resultierende Maßnahmen sind im Bebauungsplan aber entsprechend umzusetzen.

2. Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

Die Gemeinde kann über regelmäßige Prüfungen feststellen, inwieweit die sich entwickelnde Nutzung (und damit auch deren Auswirkungen) des künftigen Plangebietes noch den getroffenen Vorgaben aus der Bauleitplanung entspricht.

Anmerkung: Enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die die Art der künftigen Betriebe und Nutzungen steuert, ist eine Einflussnahme der Gemeinde auf die weitere Entwicklung nur eingeschränkt möglich.

Anlage 4 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Auf der Bingen“ der Gemeinde Heuthen (Stand 09/2024)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bauaufsicht – Städtebau

1. Keine Einwände

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3. Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Die geplante Neuordnung des landwirtschaftlichen Altstandortes wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Jedoch ist die Ausweisung eines Gewerbestandes mit einer Größe von ca. 3,1 ha für die Gemeinde Heuthen durch einen entsprechenden Bedarfsnachweis näher zu begründen. Bislang wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan lediglich angeführt, dass Privatinvestoren bzw. ortsansässige Betriebe den Standort für Gewerbezwecke entwickeln wollen (siehe Seite 8 - 10). Um eine nachhaltige und abgestimmte Planung zu gewährleisten sollte daher eine Orientierung an den tatsächlichen Bedarfen erfolgen. Diese gilt es in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen.

Anlage 5 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Auf der Bingen“ der Gemeinde Heuthen (Stand 09/2024)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bodenschutz/Altlasten

1. Keine Einwände
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Mit der Planung soll die bauliche/gewerbliche Beanspruchung des Geländes einer ehem. Tierhaltungsanlage und weiterer bisher unbebauter Freiflächen ermöglicht werden.

Durch Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Mit Baudurchführungen erfolgen Einwirkungen auf bauzeitig beanspruchte Böden, wodurch die Bodenfunktionen nachteilig beeinträchtigt werden.

Der Bereich der ehem. Tierhaltungsanlage ist derzeit als **altlastverdächtige Fläche** erfasst. Darauf und auf bodenschutzrechtliche Erfordernisse bei Eingriffen in den Altstandort wird in der Planung hingewiesen. Hier wird u. a. aus einer Bodenschutzstellungnahme (vom 25.05.2020) zitiert. Diese Stellungnahme bezog sich auf ein konkretes Vorhaben, welches von der Gemeinde offensichtlich bisher nicht umgesetzt wurde. Das ist zu berücksichtigen.

In der Bauleitplanung ist dementsprechend zu **ergänzen:**

- Bis zur abschließenden Klärung des Altlastenverdachts ist die Untere Bodenschutzbehörde bei allen baulichen Aktivitäten (Abbruch, Umbau...) und Eingriffen in den Boden auf dem Altstandort zuvor einzubeziehen.

Für die erforderliche **Umweltprüfung** sind die mit der Planung verbundenen bodenbezogenen Auswirkungen, entsprechend der Anlage 1 BauGB, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

— Die für das Schutzgut Boden erforderlichen Inhalte und Anforderungen, entsprechend der Anlage 1 (BauGB), sind in den "**Checklisten Schutzgut Boden**" (LABO 2017) konkretisiert. Im Planverfahren ist v. a. die Checkliste 2.3 *Umweltbericht* anzuwenden!
<https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html>

Wesentliche Inhalte:

- Ermittlung und Bewertung des Ausgangszustandes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der betroffenen Böden – Bewertung der planungsrelevanten Bodenfunktionen, Empfindlichkeiten, Vorbelastungen (Anlage 1 BauGB Nr. 2 a).
- Ermittlung und Bewertung der anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Böden und ihre Funktionen, sowie Beschreibung der bodenrelevanten Wirkfaktoren (Auswirkungsprognose, Konfliktanalyse, Anlage 1 BauGB Nr. 2 b).
- Ermittlung, Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Böden vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowie hierzu erforderliche Überwachungsmaßnahmen (Anlage 1 BauGB Nr. 2 c). Die Bewertung und Kompensation der Beeinträchtigungen des abiotischen Schutzgutes Boden ist schutzgut- und funktionsbezogen durchzuführen.

Anlage 6 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Auf der Bingen“ der Gemeinde Heuthen (Stand 09/2024)

Beratende Hinweise zum Planentwurf

1. Denkmalschutz

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Bereich des o. g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologischen Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG 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.

Dem Vorhaben wird seitens der UDSchB zugestimmt.