



# Gemeinde Niederorschel

## Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen)

Verfahrensstand:

### Vorentwurf

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

Nordhausen / Niederorschel, August 2024/  
Korrektur 29.01.2026

# **Präambel**

## **zur Aufstellung**

### **des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel**

**Verfahrensstand: Vorentwurf**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Niederorschel  
Bergstraße 51  
37355 Niederorschel

**Ansprechpartnerin:**

Frau Knitzschke  
Bauamt  
Tel.: (036076) 55741  
email: knitzschke@niederorschel.de

**Auftragnehmer:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
email: info@meiplan.de  
web: www.meiplan.de

**Ansprechpartnerin:**

Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Nordhausen / Niederorschel, 18.08.2025  
Korrektur am 29.01.2026**

**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem  
Umweltbericht  
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB**  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5  
„Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen)  
der Gemeinde Niederorschel**

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

---

## **Inhaltsverzeichnis**

---

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB .....	4
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Niederorschel.....	4
2. Planungsziel und Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB .....	4
3. Begriffsdefinitionen.....	5
4. Lage und Beschreibung der Plangebiete .....	5
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	8
6. Inhalt der Planunterlagen.....	8
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	8
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	9
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	9
8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben .....	9
8.3. Anforderungen des Bodenschutzes .....	9
8.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	10
8.5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederorschel .....	11
8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Niederorschel .....	12
8.7. Planungen benachbarter Gemeinden .....	12
9. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	12
10. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) .....	14
10.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen .....	14
10.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	14
10.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	15
10.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	15
10.1.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	16
10.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	16
10.1.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	16
10.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	16
10.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	17
10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan .....	17
10.4. Hinweise zum Planvollzug .....	17
11. Erschließung .....	18
12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	18
13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....	19
14. Kosten und Finanzierung der Planung .....	19
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....	20
15. Vorbemerkungen zum Umweltbericht .....	20
16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	21
16.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele .....	21
16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans .....	21
16.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	21
16.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	22
16.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	23
16.2.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	23
16.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	23
16.2.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	23

<b>16.2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)</b> .....	24
<b>16.2.8. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....</b>	24
<b>17. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....</b>	25
<b>17.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....</b>	25
<b>17.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....</b>	26
<b>18. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden .....</b>	26
<b>18.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung .....</b>	26
<b>18.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB .....</b>	27
<b>18.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung .....</b>	28
<b>18.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	28
<b>18.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung .....</b>	28
<b>18.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes .....</b>	28
<b>18.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens .....</b>	28
<b>18.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung</b>	
<b>29</b>	
<b>18.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung ..</b>	29
<b>18.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet .....</b>	29
<b>18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....</b>	33
<b>18.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins.....</b>	34
<b>18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung) .....</b>	35
<b>18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren .....</b>	36
<b>18.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren .....</b>	37
<b>18.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen .....</b>	37
<b>18.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....</b>	37
<b>18.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....</b>	37
<b>18.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....</b>	38
<b>18.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen .....</b>	38
<b>18.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....</b>	38
<b>18.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe .....</b>	38
<b>18.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	38
<b>18.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....</b>	38
<b>19. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung .....</b>	39
<b>20. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....</b>	39
<b>21. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....</b>	39
<b>22. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung .....</b>	39
<b>23. Planverfasser .....</b>	39
<b>Teil III – Grünordnungsplan .....</b>	40
<b>Maßnahmenblatt M1 .....</b>	42

## Anlagenverzeichnis

<b>Anlage 1:</b>	<b>Planzeichnung/Zusammenstellung Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel</b>
------------------	---

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

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Niederorschel

#### Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Niederorschel lebten mit Stand vom 31.12.2025 insgesamt 5.357 Einwohner (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 5.573 ha. Mit 0,96 Einwohnern/ha besitzt die Gemeinde eine geringe Bevölkerungsdichte.

#### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Einheitsgemeinde Niederorschel ging zum 01.01.2019 im Rahmen einer Gebietsreform des Landes Thüringen aus der Verwaltungsgemeinschaft Eichfelder Kessel hervor. Sie besteht aus den Ortsteilen Deuna, Gerterode, Hausen, Kleinbartloff, Niederorschel, Oberorschel, Reifenstein, Rüdigershagen und Vollenborn.

Der Gemeinde Niederorschel ist sowohl im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012), als auch in der 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Thüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zuordnet worden.

#### Lage der Gemeinde Niederorschel im Raum

Die Gemeinde Niederorschel liegt im nordwestlichen Teil Thüringens, im Südosten des Landkreises Eichsfeld. Landschaftsräumlich befindet sie sich im Eichfelder Kessel zwischen dem Ohmgebirge im Norden und dem Höhenzug des Düns im Süden. Das Gemeindegebiet wird von dem Flusslauf der Ohne durchflossen, in die mehrere kleinere Flüsse und Bachläufe einbinden.

Die Landschaft ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Süden der Gemeinde befinden sich zusammenhängende Waldflächen.

Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; durch das Gemeindegebiet verläuft die Landesstraße L1015 in Nord-Süd-Richtung. Nördlich des Gemeindegebietes verläuft die Bundesautobahn A 38 (Halle-Göttingen) in einer Entfernung von ca. 3km zur Anschlussstelle Breitenworbis.

Nachbargemeinden sind

im Norden: Gerterode und Breitenworbis (Landkreis Eichsfeld)

im Osten: Sollstedt (Landkreis Nordhausen)

im Süden: Helbedündorf (Kyffhäuserkreis), Unstruttal (Unstrut-Hainich-Kreis) und Dingelstädt (Landkreis Eichsfeld)

im Westen: Leinefelde-Worbis (Landkreis Eichsfeld)

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

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers, Herr Holger Nickel, im südlichen Bereich des Flurstückes 921/224 der Flur 2 Gemarkung Rüdigershagen ein Stallgebäude für maximal 4 Pferde für die Hobbytierhaltung sowie erforderliche Nebenanlagen wie Lagerräume und Werkstatträume zu errichten.

Das Grundstück befindet sich in räumlicher Nähe zum Wohngrundstück der Familie.

Bei dem geplanten Vorhabenstandort handelt es sich um Gartenflächen im Anschluss an die Bebauung der westlich grenzenden Ortslage. Die angrenzende Bebauung besteht aus dem Wohngebäude, Nebengebäuden und Scheune des Grundstückes Deunaer Straße 21.

Der Standort befindet sich außerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gem. § 34 BauGB und ist damit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Um planungsrechtlich Baurecht für die geplanten baulichen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Niederorschel erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Niederorschel wird mit der angestrebten baulichen Verdichtung, in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Bereich der Deunaer Straße, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung). Ziel ist es, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen.

Außerdem möchte die Gemeinde eine ortsansässige Familie unterstützen, ihre Freizeitaktivitäten- die Pferdehaltung- auf dem eigenen Grundstück auszuüben zu können. Die Möglichkeit, einer Hobbytierhaltung auf einem eigenen Grundstück nachzugehen, ist eng mit der Wohnform des „Lebens auf dem Lande“ verbunden und stellt ein Wesensmerkmal der Lebensqualität im ländlichen Raum dar. Der Erhalt dieser Lebensqualität verbunden mit dem Interesse, Familien in den Dörfern zu halten, stellt ein planerisches sowie politisches Ziel der Gemeinde Niederorschel dar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat aus den dargelegten Gründen am 15.09.2022 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der betroffenen Grundstückflächen. Aus diesem Grund und zur Umsetzung des konkret geplanten Vorhabens, welches ausschließlich kleinere Nebenanlagen umfasst, hat die Gemeinde Niederorschel entschieden, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Somit können und werden alle mit der Umsetzung der Planung erforderlichen Aufwendungen und Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahme, ggf. zusätzlich erforderliche Erschließungsmaßnahmen) im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt werden.

Die Gemeinde Niederorschel verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt damit gem. § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.



Blick von der Deunaer Straße zum Plangebiet (Vorhabengrundstück), westlich angrenzend die Bebauung der Ortslage (Deunaer Straße 21)

### 3. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel wird im Folgenden als „**Bauleitplan**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Niederorschel als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel besteht aus 2 Teilbereichen:

- **Geltungsbereich 1:** Vorhabengebiet zur Errichtung des Stallgebäudes und der Nebenanlagen (Eingriffsgebiet)
- **Geltungsbereich 2:** externe Ausgleichsmaßnahme (Ausgleichsgebiet).

Diese werden im Folgenden als „**Plangebiet 1**“ und „**Plangebiet 2**“ bezeichnet.

### 4. Lage und Beschreibung der Plangebiete

#### Plangebiet 1:

Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Rüdigershagen und besitzt eine Flächengröße von ca. 655m<sup>2</sup>. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 921/224 der derzeit als Hausgarten und Pferdeweide

genutzt wird und über einen geringen Gehölzbestand (Flieder, Obstgehölze) verfügt. Außerdem wurde ein Teilbereich des Flurstückes 181/15 der Flur 2 Gemarkung Rüdigershagen mit in das Plangebiet 1 einbezogen. Es handelt sich hier um den vor dem Vorhabengrundstück befindlichen und ausgebauten Gehweg entlang der Deunaer Straße. Hier soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Zufahrt für das Vorhabengebiet ausgebaut werden.

Das Plangebiet 2 befindet sich östlich anschließend an die Bebauung der Ortslage Rüdigershagen auf der nördlichen Straßenseite der Deunaer Straße. Im Süden grenzt die Deunaer Straße (Kreisstraße 232) mit der Wohnbebauung entlang der südlichen Straßenseite an. Östlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Das Plangebiet 1 ist über die Deunaer Straße an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 342 bis 335 m ü NHN und fällt leicht nach Norden hin ab.



Luftbild des Plangebietes A  
Quelle- Karte: ([www.thueringenviewer.de](http://www.thueringenviewer.de)) Zugriff 13.08.2025)

## Plangebiet 2:

Im Bebauungsplan ist zu regeln, wie der im Zuge der Umsetzung der Planung entstehende naturschutzfachliche Eingriff durch eine künftige Bebauung der Gartenflächen im Plangebiet 1 ausgeglichen werden kann. Da die Flächen des Plangebietes A aufgrund ihrer geringen Größe sowie der geplanten Nutzung ungeeignet sind, hier in ausreichendem Maße naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen unterzubringen, sollen diese extern an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Rüdershagen umgesetzt werden.

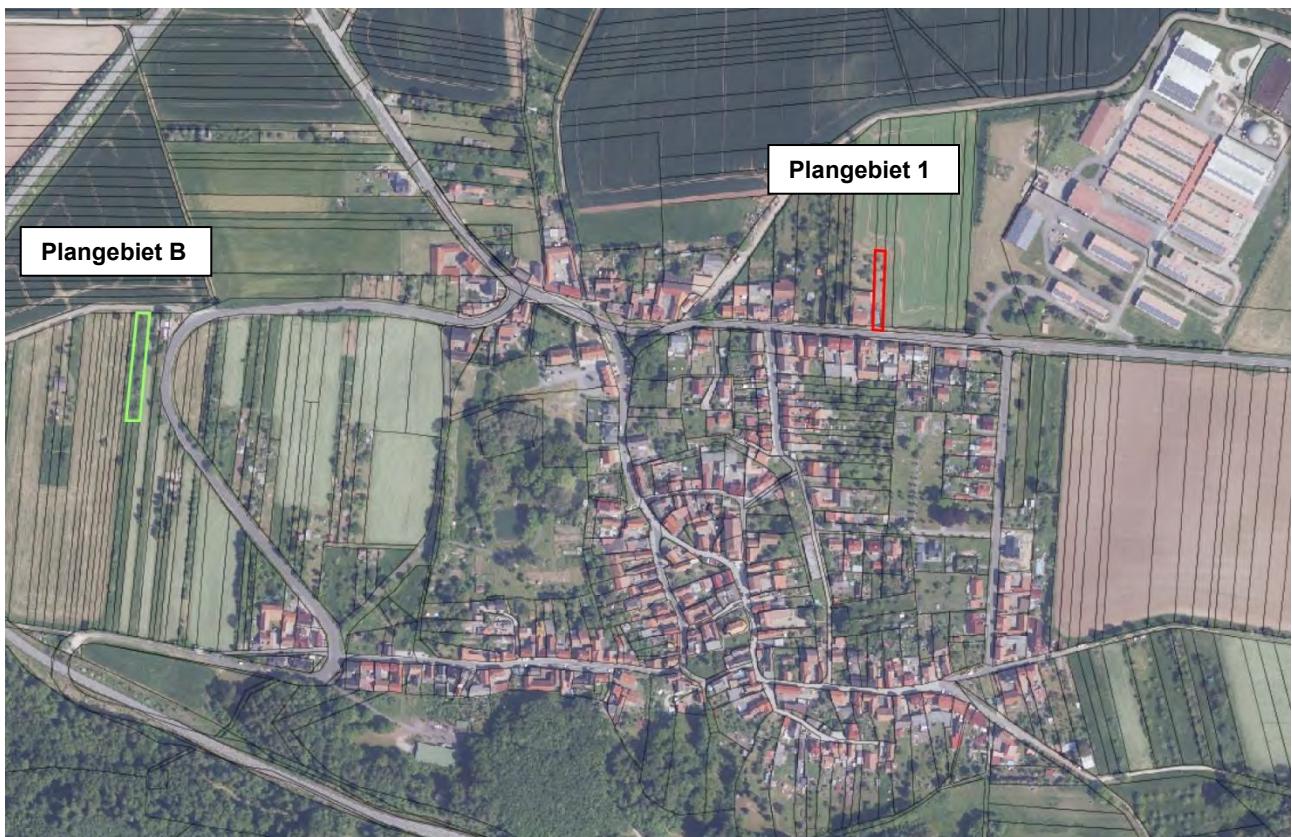
diese extern an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Rüdigershagen umgesetzt werden. Das Plangebiet der externen Ausgleichsmaßnahmen befindet sich westlich der Ortslage Rüdigershagen. Es umfasst die Flächen des Flurstücks 405 der Flur 1 Gemarkung Rüdigershagen in einer Größe von 1.297 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich eine ehemalige Streuobstwiese, welche nur noch in Teilen vorhanden ist und über einen geschädigten Bestand verfügt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, den Streuobstbestand durch Ergänzungsplantzungen von Obstbäumen zu verjüngen sowie den bestand durch Pflegemaßnahmen zu erhalten um wieder eine Streuobstwiese herzustellen.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



Foto des derzeitigen Zustandes im Bereich des Flurstückes 405 (Plangebiet 2)

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage der Plangebiete zur Ortslage Rüdigershagen dar.



Lage der Plangebiete

Quelle- Karte: ([www.thueringenviewer.de](http://www.thueringenviewer.de), Zugriff 13.08.2025)

## 5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

### Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

### Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

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

### Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

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

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

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel bestehen aus:

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

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1: 500 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Niederorschel sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an.

Der Gemeinderat hat am 15.09.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel gefasst. Nach Durchführung der Verfahrensschritte der frühzeitigen und der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) sowie § 4 (1) und (2) BauGB kann der Gemeinderat, nach Abwägung aller

öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Niederorschel über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Planverfahrens der Plangenehmigung durch den Landkreis Eichsfeld.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Genehmigung dann durch die Gemeinde Niederorschel ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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

### **8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht**

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Um die geplanten baulichen Nutzungen städtebaulich vorzubereiten und zu sichern und die aus Sicht der Gemeinde Niederorschel zulässigen Rahmenbedingungen für die künftige Standortentwicklung festzusetzen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

### **8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben**

Die Plangebiete befinden sich nicht innerhalb naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Schutzgebiete. Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

### **8.3. Anforderungen des Bodenschutzes**

Folgende Bodenschutzanforderungen sind bei Planrealisierung sicherzustellen:

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

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

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

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

Mindestanforderungen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).

- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenlager sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

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

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen (LEP 2025) und des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) zu berücksichtigen.

Folgende Vorgaben der Landesplanung sind bei der Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten:

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

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

Der Gemeinde Niederorschel wurde im Regionalplan (RP – NT) die zentralörtlichen Funktionen eines Grundzentrums zugeordnet.

Auszug:

Z 1-1 *Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln.*

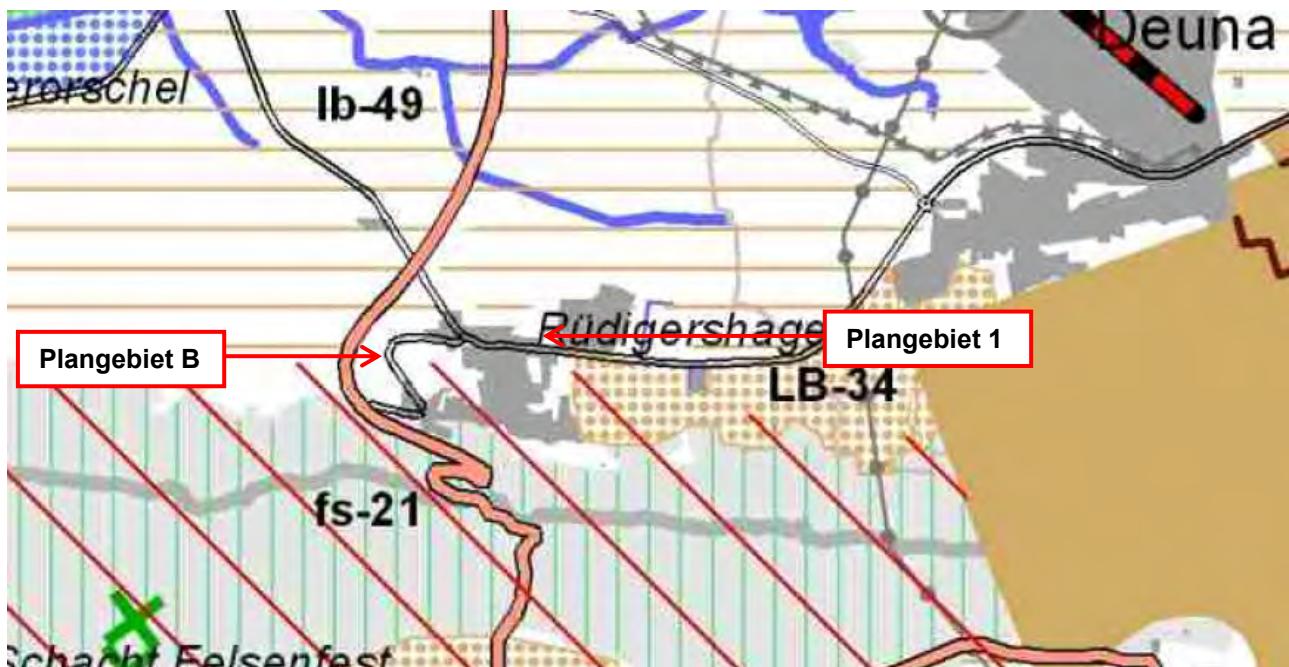
Diese zentralörtliche Zuordnung wird durch die Festlegungen der 1. Änderung des LEP 2025 bestätigt.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Stalles für maximal 4 Pferde sowie von Nebenanlagen in einem Geltungsbereich mit einer Fläche von 655m<sup>2</sup>. Die Größenordnung der Planung besitzt aufgrund der geringen Größe und den geplanten baulichen Nutzungen keine Raumrelevanz und ist dem, aus dem Ortsteil Rüdigershagen heraus entstehenden Eigenbedarf zuzurechnen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes sind die Flächen der Plangebiete A und B bereits dem Randbereich der Siedlungsfläche der Ortslage Rüdigershagen, ohne Darstellungen, zugeordnet.

Die nördlich angrenzenden Flächen des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung Ib-49 um Rüdigershagen sowie das südlich der Ortslage ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-21 Dün bei Zaunröden mit Muschelkalksteinhängen sind von dem Vorhaben nicht betroffen und werden bei der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

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



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

## 8.5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederorschel

Die Gemeinde Niederorschel besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes und des geringen städtebaulichen Regelungsbedarfes in den letzten Jahren, hat die Gemeinde bisher noch kein Aufstellungsverfahren eingeleitet.

Gemäß § 8 (4) BauGB besteht dennoch die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Diese Kriterien werden im konkreten Planfall aus Sicht der Gemeinde Niederorschel erfüllt und wie folgt begründet:

- Die bauliche Nutzung des Plangebiets soll aufgrund einer konkreten Anfrage erfolgen. Ziel ist es, einen Stall für maximal 4 Pferde mit den erforderlichen Nebenanlagen zu errichten. Um das Bauvorhaben in einem absehbaren Zeitraum umsetzen zu können, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bevor ein langwieriges Flächennutzungsplanverfahren abgeschlossen werden könnte.
- Es besteht dringender Handlungsbedarf seitens der Gemeinde, klar vollziehbare und städtebaulich ordnende Vorgaben für eine künftige Nutzung des Plangebiets zu schaffen. Die Satzung des Bebauungsplanes stellt die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Nutzung im Plangebiet dar.
- Das Vorhabengebiet besitzt eine Größe von lediglich 655m<sup>2</sup> und befindet sich angrenzend an die Bebauung der Ortslage. Die geplante bauliche Nutzung steht nicht im Konflikt zu angrenzenden Nutzungen und wird künftigen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der in Rede stehende Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Niederorschel nicht entgegenstehen wird und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann.

#### **8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Niederorschel**

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

#### **8.7. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Niederorschel davon ausgegangen, dass deren Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) nicht berührt werden.

#### **9. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange**

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaran boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Niederorschel gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

*Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel*

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			<i>Schaffung von Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten einer Familie, Unterstützung der Lebensqualität auf dem Lande</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		x		<i>Der B-Plan dient der Entwicklung einer zusätzlichen baulichen Nutzung am Rande der Ortslage.</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher		x		<i>Mit den Festsetzungen des B-Planes werden Regelungen für ein sensibles Einfügen in</i>

	cher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes			<i>das Orts- und Landschaftsbild getroffen.</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x		<i>Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes			<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	x		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen			<i>nicht betroffen</i>

Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X		<i>Im Ergebnis erfolgt eine maximale Überbauung im Plangebiet von 200 m<sup>2</sup></i>

## 10. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen)

### 10.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Gemeinde Niederorschel ist beabsichtigt, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) die im Plangebiet städtebaulich erwünschte und verträgliche bauliche Nutzung durch einen Stall für maximal 4 Pferde und Nebenanlagen zu entwickeln. Die dazu getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das Grundprinzip einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (hier: insbesondere BauGB, BauNVO, BNatSchG).

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel besteht aus 2 Teilbereichen:

- **Geltungsbereich 1:** Vorhabengebiet zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen (Eingriffsgebiet)
- **Geltungsbereich 2:** externe Ausgleichsmaßnahme (Ausgleichsgebiet).

Diese werden im Folgenden als „Plangebiet 1“ und „Plangebiet 2“ bezeichnet.

#### Plangebiet 1:

Das Plangebiet 1 (Geltungsbereich 1) liegt in der Flur 2 der Gemarkung Rüdigershagen und besitzt eine Flächengröße von ca. 655m<sup>2</sup>. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 921/224. Die Flächen werden derzeit als Hausgarten und Pferdeweide genutzt und verfügen über einen geringen Gehölzbestand (Flieder, Obstgehölze). Außerdem wurde ein Teilbereich des Flurstückes 181/15 der Flur 2 Gemarkung Rüdigershagen mit in das Plangebiet 1 einbezogen. Es handelt sich hier um den vor dem Vorhabengrundstück befindlichen und ausgebauten Gehweg entlang der Deunaer Straße. Hier soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Zufahrt für das Vorhabengebiet ausgebaut werden.

Das Plangebiet 2 befindet sich östlich anschließend an die Bebauung der Ortslage Rüdigershagen auf der nördlichen Straßenseite der Deunaer Straße. Im Süden grenzt die Deunaer Straße (Kreisstraße 232) mit der Wohnbebauung entlang der südlichen Straßenseite an. Östlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Die Flächen des Geltungsbereiches A sind über die Deunaer Straße an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 342 bis 335 m ü NHN und fällt leicht nach Norden hin ab.

#### Plangebiet 2:

Im Bebauungsplan ist zu regeln, wie der im Zuge der Umsetzung der Planung entstehende naturschutzfachliche Eingriff durch eine künftige Bebauung der Gartenflächen im Plangebiet 1 ausgeglichen werden kann. Da die Flächen des Plangebietes A aufgrund ihrer geringen Größe sowie der geplanten Nutzung ungeeignet sind, hier in ausreichendem Maße naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen unterzubringen, sollen diese extern an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Rüdigershagen umgesetzt werden.

Das Plangebiet 2 der externen Ausgleichsmaßnahmen befindet sich westlich der Ortslage Rüdigershagen. Es umfasst die Flächen des Flurstücks 405 der Flur 1 Gemarkung Rüdigershagen in einer Größe von 1.297 m<sup>2</sup>.

Hier befindet sich eine ehemalige Streuobstwiese, welche nur noch in Teilen vorhanden ist und über einen geschädigten Bestand verfügt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, den Streuobstbestand durch Ergänzungsplantungen von Obstbäumen zu verjüngen sowie den bestand durch Pflegemaßnahmen zu erhalten um wieder eine Streuobstwiese herzustellen.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage der Plangebiete im Gemeindegebiet dar.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen in Form von konkreten textlichen Festsetzungen für das Vorhabengebiet:

Im Vorhabengebiet (VHG) sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- ein Stallgebäude für insgesamt maximal 4 Pferde,
- Nebengebäude wie Scheune, Lager, Werkstatt, Garage.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung im Vorhabengebiet herzustellen.

Die Anordnung des Vorhabengebietes im Süden des Geltungsbereiches A, direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und in der Tiefe abschließend mit der Bebauung des angrenzenden Grundstückes. Ziel ist es, die Bebauung im Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Bautiefe, an der vorhandenen Bebauung nördlich der Deunaer Straße auszurichten. Ein Ausufern der Ortslage in nördlicher Richtung wird nicht ausgelöst.

Somit wird sich die geplante geringfügige Bebauung an die Ortslage anschließen, ohne einen wahrnehmbaren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erzeugen.

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche in Höhe von 200m<sup>2</sup> soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für das geplante Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Diese Größenordnung entspricht einer möglichen Bebauung der Flächen des Vorhabengebietes von ca. 60% (GRZ 0,6). Damit fügt sich der Grad der Bebauung in die Bebauung der Ortslage im Bereich der Deunaer Straße ein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um ein Einfügen der geplanten baulichen Anlagen in den vorhandenen Gebäudebestandes der Ortslage und eine Höhenabstufung zum angrenzenden Landschaftsraum hin zu erreichen erfolgt für die baulichen Anlagen die Festsetzung einer maximalen Oberkante der Gebäude im Vorhabengebiet von 4,00 m.

Der Höhenbezugspunkt wurde eine konkret festgesetzt (Mitte Fahrbahn der Deunaer Straße).

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

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte großzügig um ein effektives Ausnutzen der Flächen des Vorhabengebietes zu ermöglichen.

**10.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet wird über die Deunaer Straße erschlossen, welche südlich des Vorhabengebietes verläuft. Die Straßenbegrenzungslinie wurde in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend festgesetzt. Zwischen der Fahrbahn der Deunaer Straße und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken wurde durch die Gemeinde Niederorschel ein Gehweg ausgebaut. Dieser wird von den ebenfalls ausgebauten Grundstückszufahrten unterbrochen.

Zur Anbindung des Vorhabengebietes ist der zusätzliche Ausbau einer Grundstückszufahrt erforderlich. Diese wurde im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

**10.1.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die Flächen des nördlichen Teiles des Plangebietes A werden derzeit als Freiflächen zur Pferdehaltung genutzt. Die Nutzung als private Grünfläche in diesem Bereich soll langfristig beibehalten werden und wurde entsprechend festgesetzt. Innerhalb von Grünflächen ist das Errichten baulicher Anlagen unzulässig.

Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich 1 erfolgte mit dem Ziel, hier ausnahmsweise das Errichten von Zaunanlagen zur Einfriedung des Grundstückes zuzulassen. Das erfolgte in der Textlichen Festsetzung § 4.

Eine Zaunanlage ist für die Nutzung der Grünfläche als Weide unbedingt erforderlich.

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

Durch die geplante bauliche Nutzung im Vorhabengebiet entsteht ein Eingriff, der naturschutzfachlich auszugleichen ist. Dieser Ausgleich wird komplett auf einer externen Fläche, im Geltungsbereich 2, festgesetzt. Damit können die Flächen des Geltungsbereiches 1, wie vorgesehen, für die Pferdehaltung genutzt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden wie folgt festgesetzt:

§ 5 *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ im Geltungsbereich 2 soll der stark überalterte Streuobstbestand durch ein geeignetes Pflegekonzept saniert und durch Nachpflanzungen ergänzt werden.*

*Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen.  
Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.*

Im Plangebiet 2 befindet sich eine ehemalige Streuobstwiese, welche nur noch in Teilen vorhanden ist und über einen geschädigten Bestand verfügt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, den Streuobstbestand durch Ergänzungsplantzungen von Obstbäumen zu verjüngen sowie den bestand durch Pflegemaßnahmen zu erhalten um wieder eine Streuobstwiese herzustellen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Maßnahmenblatt M1 werden die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Ziel ist es, die im Bereich westlich der Ortslage vorhandenen Biotopestrukturen zu stärken und den Lebensraum für Insekten und Vögel in den Bereich durch die langfristige Erhaltung einer extensiven Grünlandfläche mit Streuobstbestand zu verbessern. Außerdem stellt der Streuobstbestand in der Ackerlandschaft eine deutliche Strukturierung und damit Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Weiterhin kann mit der geplanten Ausbildung des Streuobstbestandes eine ökologische Vernetzung mit dem vorhandenen Bestand an Obstgehölzen auf verschiedenen Flurstücken in der unmittelbaren Umgebung hergestellt werden.



vorhandener Obstgehölzbestand des Flurstückes 405 (Plangebiet 2) – eingezäunter Bereich

Die Tabelle der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist im Grünordnungsplan (Anlage 1 der Begründung) enthalten.

Es erfolgt der Nachweis, dass durch die getroffenen Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet 2 ein vollständiger Ausgleich des, bei Umsetzung der Planung im Vorhabengebiet entstehenden Eingriffs erreicht werden kann.

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

Die Plangebiete berühren keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzgebiet des Wasserrechts. Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen. Nachrichtliche Übernahmen sind deshalb nicht erforderlich.

#### **10.3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes bzw. des Geltungsbereiches 1 (655m<sup>2</sup>) wird auf die Darstellung eines separaten Vorhaben- und Erschließungsplans auf der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung enthält den Vermerk, dass die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan darstellt.

Aufgrund der konkreten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Vorhabengebiet und der geringen Fläche, auf der diese Nutzung zulässig sein sollen, erscheint diese Vorgehensweise als angemessen. Konkrete Aussagen, Auflagen, Fristen und Bedingungen zur Umsetzung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Niederorschel und dem Vorhabenträger gesichert.

#### **10.4. Hinweise zum Planvollzug**

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende gesetzliche Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

## 11. Erschließung

Das Plangebiet 1 ist über die Deunaer Straße (K232) an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Zwischen der Fahrbahn der Deunaer Straße und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken wurde durch die Gemeinde Niederorschel ein Gehweg ausgebaut. Dieser wird von den ebenfalls ausgebauten Grundstückszufahrten unterbrochen.

Zur Anbindung des Vorhabengebietes ist der zusätzliche Ausbau einer Grundstückszufahrt erforderlich. Diese wurde im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Die geplante Nutzung erzeugt keinen ruhenden Verkehr.

Die Versorgung und Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ortsnetze der Elektroenergieversorgung (Leitungsbestand der TEN GmbH) und Trinkwasserversorgung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ)).

Der Löschwasserbedarf wird aus dem Netz des WAZ abgesichert.

Die Ortslage Rüdigershagen ist an das zentrale Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen. Somit kann das Plangebiet bei Bedarf an den Schmutzwasserkanal angebunden werden.

Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Plangebiet 1 ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert.

Eine Erschließung des Plangebietes 2 ist nicht erforderlich. Die Fläche kann über die kommunale Straße „Alte Chaussee“ und dann über einen Wirtschaftsweg angefahren werden.

## 12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

### Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

#### Plangebiet 1:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Vorhabengebiet (VHG) gem. § 1 (1) BauGB davon Grundfläche gem. § 19 BauNVO: 200m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	49,3 %
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	47 m <sup>2</sup>	7,2 %
Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	285 m <sup>2</sup>	43,5 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>655 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### Plangebiet 2:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	1.297 m <sup>2</sup>	100%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.316 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB**

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

**14. Kosten und Finanzierung der Planung**

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger (Grundstückseigentümer des Plangebietes) über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Gemeinde Niederorschel diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

Nordhausen, August 2025

**Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB****15. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach ge- genwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a-i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG.

**Anmerkung:** Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.

*Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umwelt- auswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel erfolgt die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Aus- gleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.*

## 16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

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

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers, Herr Holger Nickel, im südlichen Bereich des Flurstückes 921/224 der Flur 2 Gemarkung Rüdigershagen ein Stallgebäude für maximal 4 Pferde für die Hobbytierhaltung sowie erforderliche Nebenanlagen wie Lagerräume und Werkstatträume zu errichten. Das Grundstück befindet sich in räumlicher Nähe zum Wohngrundstück der Familie.

Bei dem geplanten Vorhabenstandort handelt es sich um Gartenflächen im Anschluss an die Bebauung der westlich grenzenden Ortslage. Die angrenzende Bebauung besteht aus dem Wohngebäude, Nebengebäuden und Scheune des Grundstückes Deunaer Straße 21.

Der Standort befindet sich außerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gem. § 34 BauGB und ist damit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Um planungsrechtlich Baurecht für die geplanten baulichen Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Niederorschel erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Niederorschel wird mit der angestrebten baulichen Verdichtung, in direkter Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Bereich der Deunaer Straße, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung). Ziel ist es, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen.

Außerdem möchte die Gemeinde eine ortsansässige Familie unterstützen, ihre Freizeitaktivitäten- die Pferdehaltung- auf dem eigenen Grundstück auszuüben zu können. Die Möglichkeit, einer Hobbytierhaltung auf einem eigenen Grundstück nachzugehen, ist eng mit der Wohnform des „Lebens auf dem Lande“ verbunden und stellt ein Wesensmerkmal der Lebensqualität im ländlichen Raum dar. Der Erhalt dieser Lebensqualität verbunden mit dem Interesse, Familien in den Dörfern zu halten, stellt ein planerisches sowie politisches Ziel der Gemeinde Niederorschel dar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat aus den dargelegten Gründen am 15.09.2022 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ gefasst und damit das erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der betroffenen Grundstückflächen. Aus diesem Grund und zur Umsetzung des konkret geplanten Vorhabens, welches ausschließlich kleinere Nebenanlagen umfasst, hat die Gemeinde Niederorschel entschieden, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Somit können und werden alle mit der Umsetzung der Planung erforderlichen Aufwendungen und Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahme, ggf. zusätzlich erforderliche Erschließungsmaßnahmen) im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt werden.

Die Gemeinde Niederorschel verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt damit gem. § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.

### 16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel besteht aus 2 Teilebereichen:

- **Geltungsbereich 1:** Vorhabengebiet zur Errichtung des Stalls und der Nebengebäude (Eingriffsgebiet)
- **Geltungsbereich 2:** externe Ausgleichsmaßnahme (Ausgleichgebiet).

Diese werden im Folgenden als „Plangebiet 1“ und „Plangebiet 2“ bezeichnet.

**Plangebiet 1:**

Das Plangebiet 1 (Geltungsbereich 1) liegt in der Flur 2 der Gemarkung Rüdigershagen und besitzt eine Flächengröße von ca. 655m<sup>2</sup>. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 921/224. Die Flächen werden derzeit als Hausgarten und Pferdeweide genutzt und verfügen über einen geringen Gehölzbestand (Flieder, Obstgehölze). Außerdem wurde ein Teilbereich des Flurstückes 181/15 der Flur 2 Gemarkung Rüdigershagen mit in das Plangebiet 1 einbezogen. Es handelt sich hier um den vor dem Vorhabengrundstück befindlichen und ausgebauten Gehweg entlang der Deunaer Straße. Hier soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Zufahrt für das Vorhabengebiet ausgebaut werden.

Das Plangebiet 2 befindet sich östlich anschließend an die Bebauung der Ortslage Rüdigershagen auf der nördlichen Straßenseite der Deunaer Straße. Im Süden grenzt die Deunaer Straße (Kreisstraße 232) mit der Wohnbebauung entlang der südlichen Straßenseite an. Östlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Die Flächen des Geltungsbereiches A sind über die Deunaer Straße an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 342 bis 335 m ü NHN und fällt leicht nach Norden hin ab.

**Plangebiet 2:**

Im Bebauungsplan ist zu regeln, wie der im Zuge der Umsetzung der Planung entstehende naturschutzfachliche Eingriff durch eine künftige Bebauung der Gartenflächen im Plangebiet 1 ausgeglichen werden kann. Da die Flächen des Plangebietes A aufgrund ihrer geringen Größe sowie der geplanten Nutzung ungeeignet sind, hier in ausreichendem Maße naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen unterzubringen, sollen diese extern an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Rüdigershagen umgesetzt werden.

Das Plangebiet 2 der externen Ausgleichsmaßnahmen befindet sich westlich der Ortslage Rüdigershagen. Es umfasst die Flächen des Flurstücks 405 der Flur 1 Gemarkung Rüdigershagen in einer Größe von 1.297 m<sup>2</sup>.

Hier befindet sich eine ehemalige Streuobstwiese, welche nur noch in Teilen vorhanden ist und über einen geschädigten Bestand verfügt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, den Streuobstbestand durch Ergänzungsplantungen von Obstbäumen zu verjüngen sowie den bestand durch Pflegemaßnahmen zu erhalten um wieder eine Streuobstwiese herzustellen.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage der Plangebiete im Gemeindegebiet dar.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen in Form von konkreten textlichen Festsetzungen für das Vorhabengebiet:

Im Vorhabengebiet (VHG) sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- ein Stallgebäude für insgesamt maximal 4 Pferde,
- Nebengebäude wie Scheune, Lager, Werkstatt, Garage.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hobbytierhaltung im Vorhabengebiet herzustellen.

Die Anordnung des Vorhabengebietes im Süden des Geltungsbereiches A, direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und in der Tiefe abschließend mit der Bebauung des angrenzenden Grundstückes. Ziel ist es, die Bebauung im Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Bautiefe, an der vorhandenen Bebauung nördlich der Deunaer Straße auszurichten. Ein Ausfern der Ortslage in nördlicher Richtung wird nicht ausgelöst.

Somit wird sich die geplante geringfügige Bebauung an die Ortslage anschließen, ohne einen wahrnehmbaren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erzeugen.

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche in Höhe von 200m<sup>2</sup> soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für das geplante Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Diese Größenordnung entspricht einer möglichen Bebauung der Flächen des Vorhabengebietes von ca. 60% (GRZ 0,6). Damit fügt sich der Grad der Bebauung in die Bebauung der Ortslage im Bereich der Deunaer Straße ein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um ein Einfügen der geplanten baulichen Anlagen in den vorhandenen Gebäudebestand des Ortslage und eine Höhenabstufung zum angrenzenden Landschaftsraum hin zu erreichen erfolgt für die baulichen Anlagen die Festsetzung einer maximalen Oberkante der Gebäude im Vorhabengebiet von 4,00 m.

Der Höhenbezugspunkt wurde eine konkret festgesetzt (Mitte Fahrbahn der Deunaer Straße).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe lediglich 200 m<sup>2</sup> zu versiegelnde Grundfläche im Vorhabengebiet planungsrechtlich zulässig ist.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Darüber hinaus wurden seitens der Gemeinde Niederorschel Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet 1, auf den Flächen des Plangebietes 2 extern auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan in der Anlage 1 zur Begründung).

### 16.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte großzügig um ein effektives Ausnutzen der Flächen des Vorhabengebietes zu ermöglichen.

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

### 16.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Deunaer Straße erschlossen, welche südlich des Vorhabengebietes verläuft. Die Straßenbegrenzungslinie wurde in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Zwischen der Fahrbahn der Deunaer Straße und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken wurde durch die Gemeinde Niederorschel ein Gehweg ausgebaut. Dieser wird von den ebenfalls ausgebauten Grundstückszufahrten unterbrochen.

Zur Anbindung des Vorhabengebietes ist der zusätzliche Ausbau einer Grundstückszufahrt erforderlich. Diese wurde im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Da durch den Bebauungsplan eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung zusätzlicher Verkehrsflächen, hier der neuen Zufahrt in einer Größenordnung von lediglich 27m<sup>2</sup> ausgelöst wird, ist durch diese Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Der Eingriff durch die zusätzlich zu versiegelnden Flächen für die Grundstückszufahrt wird im Rahmen der bilanzierten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

### 16.2.6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen des nördlichen Teiles des Plangebietes A werden derzeit als Freiflächen zur Pferdehaltung genutzt. Die Nutzung als private Grünfläche in diesem Bereich soll langfristig beibehalten werden und wurde entsprechend festgesetzt. Innerhalb von Grünflächen ist das Errichten baulicher Anlagen unzulässig.

Die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich 1 erfolgte mit dem Ziel, hier ausnahmsweise das Errichten von Zaunanlagen zur Einfriedung des Grundstückes zuzulassen. Das erfolgte in der Textlichen Festsetzung § 4.

Eine Zaunanlage ist für die Nutzung der Grünfläche als Weide unbedingt erforderlich.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit Zaunanlage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

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

Durch die geplante bauliche Nutzung im Vorhabengebiet entsteht ein Eingriff, der naturschutzfachlich auszugleichen ist. Dieser Ausgleich wird komplett auf einer externen Fläche, im Geltungsbereich 2, festgesetzt. Damit können die Flächen des Geltungsbereiches 1, wie vorgesehen, für die Pferdehaltung genutzt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden wie folgt festgesetzt:

**§ 5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ im Geltungsbereich 2 soll der stark überalterte Streuobstbestand durch ein geeignetes Pflegekonzept saniert und durch Nachpflanzungen ergänzt werden.**

*Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen.  
Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.*

Im Plangebiet 2 befindet sich eine ehemalige Streuobstwiese, welche nur noch in Teilen vorhanden ist und über einen geschädigten Bestand verfügt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, den Streuobstbestand durch Ergänzungsplantungen von Obstbäumen zu verjüngen sowie den bestand durch Pflegemaßnahmen zu erhalten um wieder eine Streuobstwiese herzustellen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Maßnahmenblatt M1 werden die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Ziel ist es, die im Bereich westlich der Ortslage vorhandenen Biotopstrukturen zu stärken und den Lebensraum für Insekten und Vögel in den Bereich durch die langfristige Erhaltung einer extensiven Grünlandfläche mit Streuobstbestand zu verbessern. Außerdem stellt der Streuobstbestand in der Ackerlandschaft eine deutliche Strukturierung und damit Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Weiterhin kann mit der geplanten Ausbildung des Streuobstbestandes eine ökologische Vernetzung mit dem vorhandenen Bestand an Obstgehölzen auf verschiedenen Flurstücken in der unmittelbaren Umgebung hergestellt werden.

Die Tabelle der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist im Grünordnungsplan (Anlage 1 der Begründung) enthalten.

Es erfolgt der Nachweis, dass durch die getroffenen Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet 2 ein vollständiger Ausgleich des, bei Umsetzung der Planung im Vorhabengebiet entstehenden Eingriffs erreicht werden kann.

Diese Festsetzung erzeugt, keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern trägt zu deren Verbesserung und Aufwertung bei.

#### **16.2.8. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

##### **Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:**

###### **Plangebiet 1:**

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Vorhabengebiet (VHG) gem. § 1 (1) BauGB davon Grundfläche gem. § 19 BauNVO: 200m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	49,3 %
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	47 m <sup>2</sup>	7,2 %

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	285 m <sup>2</sup>	43,5 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>655 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **Plangebiet 2:**

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	1.297 m <sup>2</sup>	100%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.316 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **17. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

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

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Gemeinde Niederorschel.

Folgende, wesentliche Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet durch die einschränkende Festsetzung einer zu überbauenden Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Verkehrsfläche von 27 m<sup>2</sup> und die damit verbleibende Durchgrünung der Grundstücksflächen bei einer Gesamtgröße des Plangebietes 1 von 655m<sup>2</sup>,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 200m<sup>2</sup>, die den zusätzlichen Flächenverbrauch einschränkt und auf das, für das Vorhaben notwendige Maß beschränkt,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch externer Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich (Plangebiet 2).

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

#### **Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur**

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

#### **Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur**

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

- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm
- Offenlandbiotopkartierung (TLUBN)

### **Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene**

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

*Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung (02.04.2024) rechtliche Verbindlichkeit.*

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflage dargelegt und berücksichtigt werden.

#### **17.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Es ist seitens der Gemeinde Niederorschel beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Stallgebäudes mit Nebenanlagen im Plangebiet 1 langfristig zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichsbilanzierung

unter Beachtung der seitens der Gemeinde Niederorschel städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festzusetzen.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

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

##### **18.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung**

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Offenlandbiotopkartierung des TLUBN (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Gemeinde Niederorschel gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detailierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer den o.a. Unterlagen folgende weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden: Einholen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Niederorschel im Hinblick auf den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

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

<b>Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB</b>	<b>sind zu prüfen</b>	<b>sind nicht betroffen</b>
<b>Schutzwerte</b>		
Beeinträchtigung des Schutzwertes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzwertes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzwertes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzwertes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzwertes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzwertes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzwerte untereinander	x	
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchGi.V.m. § 15 ThürNatG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
<b>Sonstige</b>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

### **Bemerkungen zur Checkliste**

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzwerte durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität, betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

### 18.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Eine Betroffenheit naturschutzrechtlicher Schutzgebiete oder Schutzgebiet des Wasserrechtes besteht nicht. Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

### 18.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeitig vorhandene Situation eines Hausgartens mit Tierhaltung im Plangebiet 1 erhalten. Die Errichtung eines, für die Pferdehaltung erforderlichen Stallgebäudes sowie ggf. weiterer Nebenanlagen wäre nicht genehmigungsfähig.

Die Chance zur Unterstützung der ortsansässigen Familie, auf dem privaten Grundstück ihrer Hobbytierhaltung nachzugehen, wäre in Frage gestellt.

Die im Bereich des Plangebietes 1 ehemals vorhandene Streuobstwiese würde nicht durch aktive Pfleemaßnahmen sowie Nachpflanzungen wieder hergestellt werden.

### 18.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

#### 18.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes

Der für den Umweltbericht notwendige Untersuchungsraum wurde auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bestehend aus 2 Teilbereichen (Plangebiet 1 und Plangebiet 2), festgelegt. Ziel ist es, alle im Rahmen der Planung entstehenden Auswirkungen zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

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

#### 18.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens

##### **Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens gemäß Anlage 1 UVPG**

Da beim in Rede stehenden Planvorhaben die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist das Vorhaben nach dem UVPG **nicht** UVP - pflichtig und es ist **keine** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

##### **Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens nach Landesrecht gemäß Anlage ThürUVPG**

Das Planvorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Thüringen (Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - ThürUVPG) **nicht** UVP - pflichtig und es ist **keine** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

##### **Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit**

Da es sich im vorliegenden Fall um **kein** UVP - pflichtiges Planvorhaben handelt und nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen **keine** auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vorliegen, kann seitens der Gemeinde Niederorschel davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen / Umweltbeeinträchtigungen** durch die Realisierung des Planvorhabens vorliegen werden.

### 18.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen zur Verfügung:

- Regionalplan Nordhüringen,
- Offenlandbiotopkartierung der TLUBN,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Deunaer Straße“ (OT Rüdigershagen) der Gemeinde Niederorschel wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

### 18.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Gemeinde Niederorschel im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening / Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Gemeinde Niederorschel im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

### 18.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

#### Schutzgut Mensch:

##### *Plangebiet 1:*

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der auf den Flächen bereits stattfindenden privaten Gartennutzung keinen hohen Stellenwert für die Erholungsnutzung für die Einwohner von Rüdigershagen oder der Umgebung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Errichtung eines Stalles für maximal 4 Pferde sowie die erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. Lagerflächen für Futter, planungsrechtlich gesichert werden.

Es ist davon auszugehen, dass von den, künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen, keine erhebliche Belastung durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen in den angrenzenden Grundstücken zu erwarten sind. Im angrenzenden Bereich befinden sich Hausgärten sowie die Wohnbebauung und Nebengebäude der Ortslage.

Eine Nutzung des Plangebietes durch die Allgemeinheit ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen, da die Flächen weder bisher öffentlich verfügbar waren, noch sein werden.

Unter Bezug auf die zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie der in der Begründung bisher getroffenen Aussagen, soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

#### **Plangebiet 2:**

Das Plangebiet besitzt aufgrund der derzeit stattfindenden Grünlandnutzung nur einen eingeschränkten Stellenwert für die Erholungsnutzung durch den Menschen. Diese wird allerdings durch die Festsetzung zur Wiederherstellung einer Streuobstwiese deutlich verbessert, da eine ökologische sowie landschaftsbildaufwertende Wirkung erzielt wird.

#### **Schutzgut Boden:**

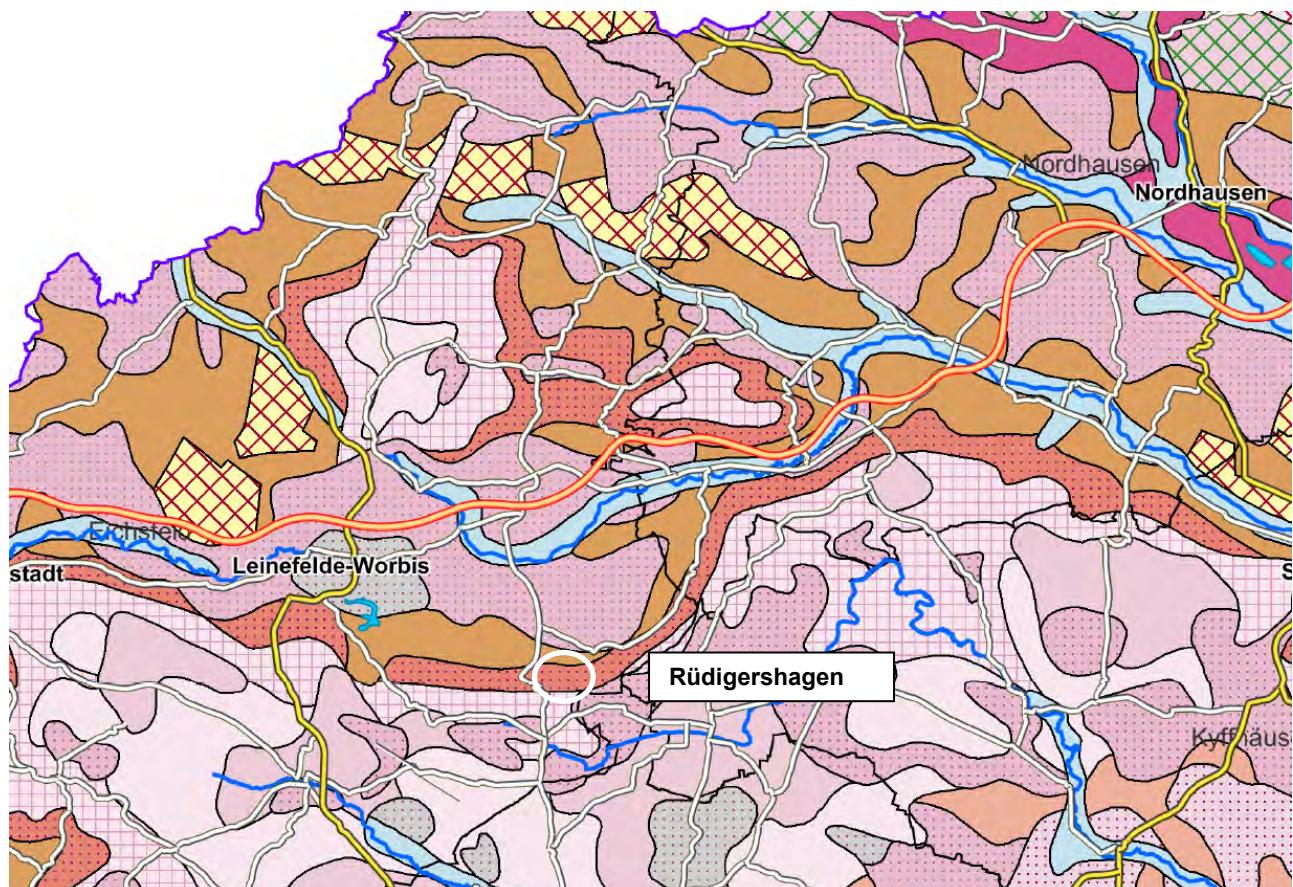
#### **Schutzgut Boden:**

##### **Bodengeologie:**

Die Plangebiete werden in der Bodengeologischen Übersichtskarte Thüringens beschrieben als:

Bodengroßlandschaft: Bodenlandschaften mesozoischer Berg- und Hügelländer

Leitboden Typ 20- (Schutt-)Rendzina, Pararendzina, Pelosol



#### **Auszug BÜK 400**

Quelle- Karte: **Kartendienste des TLUBN (tlug-jena.de)**

Die Leitbodenform wird kartiert als t3Ton, lehmiger Ton (Röt).



### Auszug Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 100

Quelle- Karte: Kartendienste des TLUBN ([tlug-jena.de](http://tlug-jena.de)), Zugriff: 18.08.2025

Diese Leitbodenform ist im überwiegenden Bereich der Ortslage sowie der direkt angrenzenden Flächen vorzufinden. Damit bestehen aus bodengeologischer Sicht für sämtliche potenziellen Bauflächenerweiterungen, die dem Ziel der Planung entsprechen, gleiche Verhältnisse.

Die Flächen des Plangebietes 1 stellen derzeit eine Grünlandfläche mit Weidenutzung dar.

Die Bewertung des anstehenden Bodens erfolgt nachfolgend auf Grundlage der Daten der Bodenschätzung.

**Bodenbewertung ALKIS:** Daten der Bodenschätzung

**Bodenbewertung ALKIS:**

Plangebiet1: T6Vg 32/26 = Bodenart T: Ton; Zustandsstufe\* 6: geringe Ertragsfähigkeit, Entstehung Vg: Verwitterungsböden, aus anstehendem Gestein durch Verwitterung entstanden;

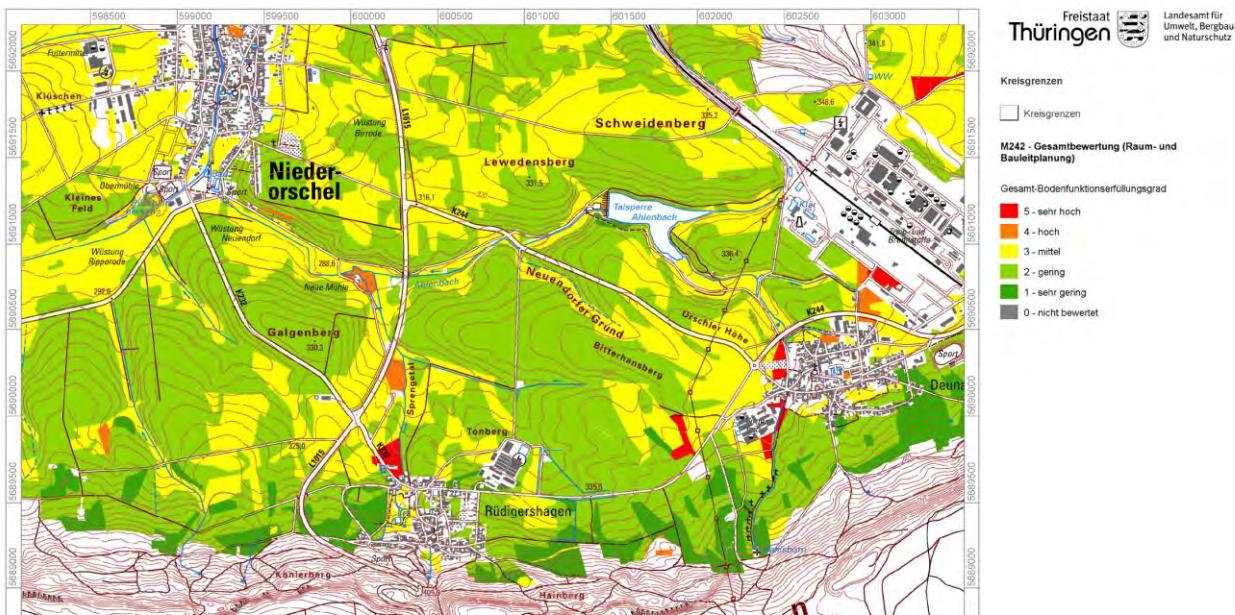
Bodenzahl gibt die Ertragsfähigkeit an (100 ist die höchste); die Ackerzahl berücksichtigt ertragssteigernde oder -mindernde Standortfaktoren 32/26 geringer Bodenwert und Ertragsfähigkeit

Plangebiet 2: LT5V 47/40 = Bodenart LT: schwerer Lehm; Zustandsstufe\* 5: geringe Ertragsfähigkeit; Entstehung V: Verwitterungsböden (aus anstehendem Gestein durch Verwitterung entstanden)

Bodenzahl gibt die Ertragsfähigkeit an (100 ist die höchste); die Ackerzahl berücksichtigt ertragssteigernde oder -mindernde Standortfaktoren 47/40 mittlerer Bodenwert und Ertragsfähigkeit

\*Die Zustandsstufe ist ein Wertmaßstab für die Leistungsfähigkeit eines Bodens innerhalb der durch die Bodenarten festgelegten Grenzen.

Im Rahmen der Gesamtbewertung des Schutzwertes Boden durch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) ist bei beiden Plangebieten von einem geringen Bodenerfüllungsgrad auszugehen (Karte M242).



### Auszug M242 Gesamtbewertung (Raum- und Bauleitplanung)

Quelle- Karte: Kartendienste des TLUBN (tlug-jena.de), Zugriff: 18.08.2025

Der Verlust von Bodenfunktionen ist als Beeinträchtigung des Schutzes Boden zu kompensieren. Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden (z.B. seltene und hochwertige Böden), kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotoptwertverfahren).

Im Zuge der Planung werden durch die festgesetzte offene, kleinteilige Bauweise sowie die Begrenzung der bebaubaren Grundflächen auf eine Grundfläche von maximal 200m<sup>2</sup> eine sehr geringe Bodeninanspruchnahme sowie der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die bauliche Nutzung ausgelöst. Der bei der Umsetzung der Planung entstehende Eingriff wird durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005)).

Die Böden der Plangebiete 1 und 2 wird insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Eine künftige Bepflanzung der Fläche (Ausgleichsmaßnahme) sorgt für eine stärkere Durchwurzelung des Bodens und damit Aufwertung von Bodenfunktionen. Aufgrund der extensiven Bewirtschaftung kommt es künftig zu keiner Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. (Kein Düngemittel- oder Nährstoffeintrag).

### Schutzgut Wasser:

Innerhalb der Plangebiete sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine natürlichen Still- oder Fließgewässer.

Den Gartenflächen des Plangebietes 1 sowie den Grünlandflächen im Plangebiet 2 sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzung sowie dem Gehölzbestand eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Das derzeit in den Plangebieten im Bereich der Grünflächen anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben. Dies soll auch im Rahmen der künftigen Nutzung weiterhin so erfolgen.

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

### Schutzgut Klima / Luft:

Die Plangebiete besitzen auf Grund ihrer geringen Größe (< 1 ha) keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufluss der Ortslage.

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

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächen-deckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).

Im Plangebiet 1 befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere den Darstellungen des Grünordnungsplanes als Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Es handelt sich um Flächen, die als Hausgarten genutzt werden.

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss zwischen der heute vorhandenen, realen und der potenziell standorttypischen Vegetation unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die hpnV diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würde.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kann derzeit eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden. Der Gemeinde Niedreorschel liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die bei der Umsetzung der Planung eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entsteht.

Im Plangebiet 2 befindet sich eine stark beeinträchtigte Streuobstwiese. Diese soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig gesichert und aufgewertet werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

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

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet 1 ist auf Grund der Lage des Plangebiets in der Ebene, angrenzend an die Bebauung der Ortslage, als gering einzustufen. Dieser Zustand wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie einer künftigen Bebauung mit einem kleineren Stallgebäude nicht bedeutend verändert. Die Höhenentwicklung neuer Gebäude im Plangebiet wird sich, aufgrund der getroffenen Festsetzungen, künftig am Bestand orientieren und eine geringere Höhenstaffelung zum angrenzenden Landschaftsraum hin erreichen. Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

Die Flächen des Plangebietes 2 besitzen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Hier ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahme zur Erhaltung einer Streuobstwiese eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt werden wird. Die Gehölzstruktur wird zur kleinteiligen Strukturierung des Landschaftsraumes beitragen. Mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet 2 wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

#### **18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiede-

lungs niveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei einer Ortsbegehung wurde die Plangebiete mit den vorhandenen Biotopstrukturen auf mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht und das Quartierpotenzial beurteilt. Es erfolgte keine explizite Artenerfassung. In der weiteren Untersuchung wird deshalb in einem sogenannten worst case Szenario untersucht, welche geschützten Arten von der Planung betroffen sein könnten.

#### Fledermäuse/ Vögel

Im Plangebiet 1 befindet sich ein geringer Bestand an Laubbäumen, in den bei der Umsetzung der Planung ggf. in Teilen eingegriffen werden wird.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

##### **Aufnahme eines Hinweises zur artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung bei Baumentnahmen im Plangebiet in den Teil 4 der Planunterlage.**

Hier sind vor Baumentnahmen Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen und im Ergebnis dieser Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt ein Vorkommen von Brutplätzen von Singvögeln vermuten.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch die nachfolgend benannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden, da keine wesentliche Beseitigungen des Gehölzbestandes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis auf einzelne Gehölze, ausgelöst werden.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

*Durch ein Verbot von Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) gem. § 39 (5) BNatSchG wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden. – Aufnahme als Hinweis in den Teil 4 der Planunterlage.*

#### Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien kann ausgeschlossen werden, im Plangebiet sowie in der räumlichen Nähe keine Gewässerstrukturen vorhanden sind.

#### Insekten

Aufgrund der gärtnerischen Nutzung im Plangebiet 1 und den angrenzenden Bereichen ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. Ca. 70% der Gesamtflächen des Plangebietes 1 bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Im Plangebiet 2 wird sich das Lebensraumpotenzial für Insekten durch die vorgesehene extensive Grünlandnutzung mit Obstbaumplantagen deutlich erhöhen.

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

#### **18.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins**

Durch die Umsetzung der Planung ist eine Neuananspruchnahme von maximal 200m<sup>2</sup> bisher unbebauten Gartenflächen durch bauliche Anlagen möglich. Aufgrund der Lage des Plangebietes in direktem Anschluss an die Ortslage ist davon auszugehen, dass keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen von bisher unberührtem Landschaftsraum zu erwarten sind.

**18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)****1. Flächeninanspruchnahme**

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.

Die in Pkt. 8.3 der Begründung genannten Anforderungen des Bodenschutzes sind bei der Bauausführung zu beachten.

Durch die neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Vorhabengebiet wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet 1 insgesamt um bis zu 30% erhöht werden können (200m<sup>2</sup>).

Die gesamte übrige Fläche wird als private Gartenfläche gestaltet.

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

**2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zur Realisierung der baulichen Anlagen werden, aufgrund der ebenen Geländesituation im Plangebiet, nur in einem geringen Umfang Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau erforderlich werden. Die bleibenden Eingriffe sind Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

**3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle**

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

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

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Lärm verursachen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der zulässigen Bebauung sind diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich einzustufen.

Da, bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung, bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen nur tagsüber erfolgen. Gleches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

**5. Luftverunreinigungen**

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen.

Beim in Rede stehenden Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

**6. Visuelle Wirkfaktoren**

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen und den im Betrieb befindlichen werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes vorübergehend zusätzlich beeinträchtigen.

**Aufgrund des geringen Umfangs des Bauvorhabens können die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft werden. Größere und gleichzeitig stattfindende Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.**

### 18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

#### 1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt lediglich 655m<sup>2</sup>. Der Versiegelungsgrad wird ausschließlich innerhalb des Plangebietes 1 um bis zu 200m<sup>2</sup> erhöht. Die übrigen Flächen werden als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt.

Die Bestandsbewertung der Bodenfunktionen in den Plangebieten bleibt prinzipiell erhalten. Die Flächenanteile der Bodenfunktionswerte verändern sich nur geringfügig.

Plangebiet 1:

mittlere Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen, Nitratrückhaltevermögen = 655 m<sup>2</sup>, zulässige Versiegelung von 200 m<sup>2</sup>

Plangebiet 2:

mittlere Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen, Nitratrückhaltevermögen = 1.297 m<sup>2</sup>, leichte Verbesserung der Bodenfunktion im Plangebiet durch extensive Grünlandnutzung mit Streuobstbestand.

Der planbedingte Eingriff in die Bodenfunktion ist damit als sehr gering zu bewerten. Er wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und wird durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

#### 2. Klimatische Auswirkungen

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kann es zwar zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die lockeren Bebauung und hohen Durchgrünung des Plangebietes sind negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage jedoch nicht zu besorgen. Angrenzend an das Plangebiet 1 befindet sich die Bebauung der Ortslage Rüdigershagen. Durch die Planung wird die Bebauung zwar geringfügig erweitert werden, es wird aber keine neue klimarelevante Situation geschaffen, welche eine wesentliche Beeinträchtigung der Ortslage bedingt.

#### 3. Grund- und Oberflächenwasser

Durch die, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige höhere Versiegelung (200 m<sup>2</sup>) verringert sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll aber weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch wird das Schutzwasser nicht erheblich beeinträchtigt.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet 1 anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

#### 4. Visuelle Wirkfaktoren

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet, welche sich am bereits vorhandenen baulichen Bestand orientiert wird sichergestellt, dass keine landschaftsbildprägende Weitwirkung und damit kein landschaftsbildwirksamer Eingriff künftiger Planvorhaben zu besorgen sind. Im Bereich des Plangebietes 2 ist eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### 5. Arten und Lebensräume

Mit den Festsetzungen zu verschiedener Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sowie verschiedener Vermeidungsmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzwasser Arten und Lebensräume zu besorgen sind.

Der Gemeinde Niederorschel liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

**18.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren****1. Abwässer**

Das ggf. im Plangebiet 1 anfallende Schmutzwasser wird durch einen Anschluss an das zentrale Abwasser- netz des zuständigen Wasser- und Abwasserverbandes „Eichsfelder Kessel“ abgeleitet und entsorgt. Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten und großflächig versickert werden.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über einen bereits vorhandenen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes „Eichsfelder Kessel“.

**2. Erschütterungen/Lärm**

Betriebsbedingte Erschütterungen oder Lärmemissionen aus dem Plangebiet in die Umgebung werden bei der Umsetzung der Planung nicht verschärft. Im Plangebiet sind ausschließlich die konkret festgesetzten baulichen Nutzungen zulässig. Emissionen werden aus diesen Nutzungen heraus nicht entstehen.

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

**3. Lichtemissionen**

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nicht vorgesehen.

**4. Luftverunreinigungen**

Durch die geplanten Nutzungen ist nicht mit einer Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu rechnen, da die Festsetzungen kein erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorrufen werden.

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

**18.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen**

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme derzeit versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 655m<sup>2</sup>. Die Versiegelung im Plangebiet 1 beschränkt sich künftig auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 200 m<sup>2</sup> zu bebauende Fläche.

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

- die innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen besonders geschützte Biotope gem. § 15 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen.

**18.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ausführungen dazu sind bereits in Pkt. 18.5.7 erfolgt.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

**18.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet 1 befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Die Festsetzungen der zulässigen baulichen Nutzungen schließen die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

**18.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Ortslage Rüdigershagen verfügt nicht über Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

**18.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Umsetzung der Bebauung im Geltungsbereich 1 nicht zu erwarten.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich 1 nicht zu erwarten.

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

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich detailliert erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

Aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, die bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind (Erhöhung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet um 227 m<sup>2</sup> bei einem mittleren Bodenfunktionspotenzial im Bestand) werden seitens der Gemeinde Niederorschel keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich des Schutzwertes Boden festgesetzt.

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

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Standort im Eigentum des Vorhabenträgers handelt, der sich direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt und langfristig zur Hobbytierhaltung genutzt werden soll, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Planungsalternativen auf Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortslage Rüdigershagen bestehen nicht.

**19. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung**

Zum in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung (GOP) erarbeitet. Diese werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht. Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Die Überwachung im Zuge der Umsetzung der Planung bezieht sich auf eine Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in den Plangebieten 1 und 2 sowie auf die Einhaltung der Anforderungen an den Bodenschutz bei der Umsetzung der Planung durch die Gemeinde Niederorschel.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Gemeinde Niederorschel gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Gemeinde Niederorschel wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sein werden.

**22. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch, unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das Planvorhaben eintreten. Aus diesen Gründen wird die Planung durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Niederorschel städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

**23. Planverfasser**

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

Niederorschel, August 2025

### Teil III – Grünordnungsplan

Die im Grünordnungsplan erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie dem „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005) erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet 1 vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 55 ökologischen Wertpunkten.

#### Plangebiet 1:

Bei den Flächen des Plangebietes 1 handelt es sich im südlichen Teil um Gartenflächen. Hier war ursprünglich eine Garage vorhanden. Der entsprechenden Abbildung des Bestandes liegt dafür ein Luftbild aus dem Jahre 2019 zugrunde. Weiterhin wurde ein Obstbaum als Einzelbaum in die Bestandsbilanzierung aufgenommen. An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Laubhecke aus verschiedenen Gehölzen (Flieder, Liguster).

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Weideland für Pferde genutzt. Die Verkehrsflächen wurden in ihrem Bestand Fußweg und Scherrasen in die Bewertung aufgenommen. Im Bereich der Scherrasenfläche ist im Zuge der Umsetzung der Planung der Ausbau einer befestigten Grundstückszufahrt vorgesehen.

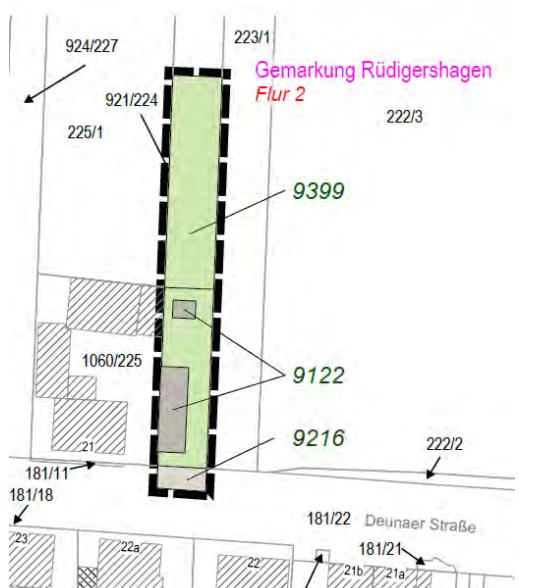


Code	Biotoptyp	Bio-topwert		Flä- che in m <sup>2</sup>	=	Wert- punkte
9216	Verkehrsfläche Fußweg versiegelt	0	x	20	=	0
9318	Scherrasen	20	x	27	=	540
9122	vorhandene Be- bauung, Garage	0	x	25	=	0
6400	Einzelbaum	30	x	25	=	750
6224	Laubge- büsch/Hecke	30	x	28	=	840
9399	Gartenfläche / Erholungsgarten	20	x	245	=	4.900
4260	Grünlandflächen, Weideland	25	x	285	=	7.125
<b>Bilanz innerhalb des Plangebietes:</b>					<b>655</b>	<b>14.155</b>

Quelle Luftbild: [Download Luftbilder und Orthophotos | Startseite Geoportal Th](#), Zugriff: 21.07.2025

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist in der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet worden sowie in den eingefügten Graphiken dargestellt. Dabei wurde der Biotopbestand den im Zuge der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet. Die Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der erforderlichen und im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgte bereits in den Abschnitten 10.1 und 16.2 der Begründung mit Umweltbericht.

Im Ergebnis wird innerhalb des Plangebietes 1 ein Wertpunktedefizit von **-4.570 ökologischen Wertpunkten** zu bilanziert.



Code	Biototyp	Biotopwert		Fläche in m <sup>2</sup>	=	Wertpunkte
9216	Verkehrsfläche Fußweg/Zufahrt versiegelt	0	x	47	=	0
9122	zulässige Bebauung im VHG	0	x	200	=	0
9399	Grünflächen im VHG	20	x	123	=	2.460
4260	Grünlandflächen, Weideland	25	x	285	=	7.125
<b>Bilanz innerhalb des Plangebietes:</b>				<b>655</b>		<b>9.585</b>

**Die zusammenfassende Darstellung der Biototypenbewertung sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der Planzeichnung in der Anlage 1 der Begründung mit Umweltbericht zu entnehmen.**

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb zusätzlich außerhalb des Eingriffsortes, im Plangebiet 2, erbracht. Es handelt sich hier um eine ehemalige Streuobstwiese, die stark überaltert und geschädigt war. Ein Teil der Bäume war in den vergangenen Jahren umgebrochen und musste beseitigt werden. Ziel ist es, diese Streuobstwiese wieder als solche zu ertüchtigen. Dazu sind regelmäßige Pfleemaßnahmen an noch vorhandenen Baumbestand erforderlich. Außerdem ist das Nachpflanzen von 4 Obstbäumen als Hochstamm vorgesehen. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist dem Maßnahmenblatt M1 zu entnehmen.

Der Bereich unter dem Baumbestand ist als extensive Grünlandfläche zu erhalten und zu pflegen (max. 2 malige Mahd/Jahr).



**Im Ergebnis der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des durch die Planung entstehenden Eingriffes nachgewiesen werden. Wertpunktgewinn +1.915 ökologische Wertpunkte**

## Maßnahmenblatt M1

### **Ausgleichsmaßnahme**

Ausgleich der Beeinträchtigung von vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Schutzgutfunktionen.  
Erhalt und Verbesserung des Landschaftsbildes

### **Maßnahme: Sanierung des stark überalterten Streuobstbestandes**

#### **Zielsetzung:**

Auf der Ausgleichsfläche Flurstück 405 Flur 1 Gemarkung Rüdigershagen ist der stark überalterte Streuobstbestand mit einer Flächengröße von ca. 1.300 m<sup>2</sup> durch ein geeignetes Pflegekonzept zu sanieren und durch Nachpflanzungen der Pflanzlücken (insgesamt 4 hochstämmige Obstbäume) zu ergänzen. Die Nachpflanzung erfolgt ausschließlich in den vorhandenen Pflanzlücken. Die lockere Bepflanzung soll beibehalten werden, um den Unterwuchs nicht negativ zu beeinträchtigen. Sollten weitere Obstbäume absterben, sind diese als Habitatbäume zu erhalten. Liegendes und stehendes Totholz sind als Strukturelemente auf der Fläche zu belassen.

Durch eine langjährige Pflege des Streuobstbestandes und einer extensiven Bewirtschaftung des Unterwuchses sind der Streuobstbestand selbst sowie das Grünland im Unterwuchs langfristig zu erhalten.

**Zielbiotope: (6510) Streuobstbestand auf Grünland; saniert**

**Zielwert: Ø 40**

#### **Ausgangsbestand:**

Im Rahmen der Ortsbegehung am 28.07.2025 wurde der Streuobstbestand begutachtet.

Der noch vorhandene Streuobstbestand weist eine überalterte Struktur auf und wurde stark beschnitten

Bei den Obstbäumen handelt es sich überwiegend um Hochstämme (> 1,80 m).

Der Unterwuchs weist den Biotoptyp eines mesophilen Grünlandes auf.

**Ausgangsbiotope: (6510) geschädigter Streuobstbestand auf Grünland; Ausgangswert: Ø 35**

#### **Beschreibung der Maßnahme:**

- durch qualifiziertes Personen sind die überalterten Obstbäume im Bestand durch fachgerecht ausgeführte Schnitte zu sanieren, Asthöhlen sind dabei zu erhalten. Künftig ist der bestand wie folgt zu pflegen:
  - Erhaltungsschnitt: altes herabhängendes Fruchtholz wird entfernt, um den Neuaustrieb zu fördern. Die Krone wird ausgelichtet, dass genügend Licht zu allen Astpartien durchdringt
  - Verjüngungsschnitt: Ziel ist es die Lebens- und Ertragsphase des Baumes zu verlängern. Die Statik des Baumes wird durch geeigneten Rückschnitt verbessert und der Neuaustrieb wird gefördert.
  - Entlastungsschnitt: bei Altbäumen mit Jahresaustrieb unter 2 cm. Die Statik des Baumes ist durch Herausnahme geschädigter, instabiler Astpartien so zu verbessern, dass ein Auseinanderbrechen verhindert wird.
- Die Pflanzlücken im Bestand sind durch Nachpflanzung von 4 hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen
  - Fachgerechte Bodenvorbereitung (v. a. Tiefenlockerung)
  - Die Herbilstpflanzung ist gegenüber der Frühjahrspflanzung zu präferieren
  - Pflanzabstand: mindestens 8 x 8 m
  - Verwendung von Hochstämmen (Kronenansatz ab 1,80 m; Pflanzqualität: 3xv, StU1 0/12) auf starkwachsenden Unterlagen
  - Die Ersatzpflanzung ist auf dem Flurstück 405 in den Pflanzlücken des Bestandes durchzuführen. Bei Pflanzung innerhalb der Pflanzlücken ist darauf zu achten, dass für die Ersatzpflanzung andere Obstsorten, als zuvor auf dem Standort standen, ausgewählt werden und der lockere Baumbestand beibehalten wird.
  - Sortenauswahl (Beispiele):

#### **APFEL: BIRNE:**

Jakob Lebel Gellerts Butterbirne

Freiherr von Berlepsch Gute Graue

Landsberger Renette Köstliche von Charneau

Roter Boskop Pastorenbirne

### Geflammter Kardinal

PFLAUME:  
Große Grüne Reneclode  
Hauszwetschge  
Victoria

- Sicherung der Pflanzung mit Pfahlböcken und Anbringung von Verbissenschutz
- Nach der Pflanzung werden die Bäume mit ca. 50 l Wasser angegossen
- vorzeitig abgängige Bäume sind zu ersetzen
- Insgesamt 5-jährige Entwicklungspflege mit jährlicher kontinuierlicher Bewässerung erforderlich
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr; Wässern ab Ende April bis Ende August alle 2 Wochen 20 l pro Baum.
- Vier Jahre Entwicklungspflege mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr (Erziehungsschnitt und Wässerung: alle 3 Wochen 20 l pro Baum).
- 20-jährige Erhaltungspflege: Obstbaumschnitt alle 3 - 5 Jahre, ggf. Wässerung

Die Flächen des Unterwuchses sind durch extensive Beweidung oder max. 2malige Mahd/Jahr zu pflegen und dadurch offenzuhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren.