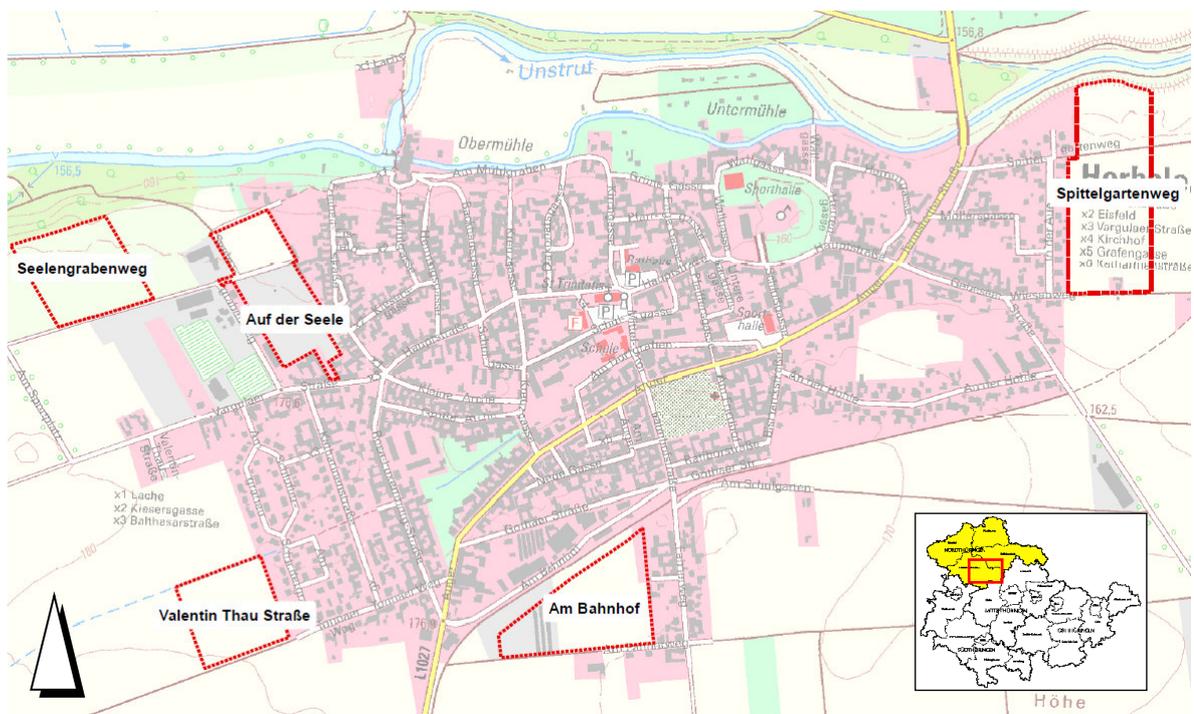


# Bebauungsplanung Wohngebiet Herbsleben

- Standortalternativenprüfung -

Unstrut-Hainich-Kreis



**Gemeinde Herbsleben**

Hauptstraße 52  
99955 Herbsleben

*Planungsbüro Dr. Weise*



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0; Fax: 799 292-9  
[www.pltweise.de](http://www.pltweise.de) / [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)

**Auftraggeber:** **Gemeinde Herbsleben**  
Hauptstraße 52  
99955 Herbsleben

**Auftragnehmer:** **Planungsbüro Dr. Weise**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
Fax: 03601 / 799 292-9  
E-mail: [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>

**Bearbeitung:** Silvia Leise

**Stand:** 10/2017 ergänzt um Kapitel 3 08/2021

Quelle: Titelbild, Geoproxy Thüringen GDI-Th: TH-DTK, Abruf 10/2017 - bearbeitet

## **Inhalt**

<b>1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2 PLAN-ALTERNATIVEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3 STANDORTWAHL .....</b>	<b>12</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Übersichtskarte der zu prüfenden Standortalternativen.....	6
Abb. 2: Übersichtskarte über die potentiellen Plangebiete (Standortalternativen).....	7

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Standortalternativenprüfung .....	8
---	---

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Herbsleben möchte durch die Ausweisung / Entwicklung eines Wohngebietes dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung tragen. Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird eine Prüfung von Standortalternativen, zur Ermittlung des bestmöglichen Gebietes für die weitere Entwicklung der Gemeinde unter Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, vorgenommen. Nur dann ist die Erforderlichkeit i. S. d. § 1 (3) BauGB gegeben. Das Bauleitplanverfahren soll aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet nach § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan (hoher Wohnbauflächenbedarf) als durch eine vorzeitige verbindliche Teilplanung gefährdet wird (OVG Weimar Urt v. 22.6.2011).

## 2 Plan-Alternativen

Es wurden 5 Standortalternativen für die Ausweisung eines Wohngebietes in der Ortslage Herbsleben untersucht und bewertet.

Dabei wurden ausschließlich Alternativen berücksichtigt, in denen die Planziele erreichbar sind [Anlage 1 zum BauGB Nr. 2 (d)].

Bei der Wahl des Standortes spielten folgende Kriterien eine entscheidende Rolle:

### 1. Erfordernisse aus der geplanten Nutzung (entsprechend Bedarf an Wohnbaufläche)

- Flächengröße
- Lage / Topographie
- Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit
- Wirtschaftlichkeit

### 2. Kriterien aus Sicht der Stadt- / Regionalplanung

- Derzeitige Nutzung
- Konfliktpotenzial (z. B. Nähe zu Gewerbegebieten)
- Erschließung / Anbindung
- Anpassungsgebot - Raumordnung
- Verfahrenswahl / stadtplanerische Möglichkeiten

### 3. Kriterien aus Sicht des Naturschutzes

- Schutzgebiete (NSG, LSG, Biotopverbund, Wasserschutz etc.)
- Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften
- Eingriff in den Naturhaushalt
- Landschaftsbild

Folgende Alternativstandorte wurden auf ihre Eignung zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geprüft (Abb. 1; Abb. 2):

- „Seelengrabenweg“
- „Auf der Seele“
- „Am Bahnhof“
- „Spittelgartenweg“
- „Valentin-Thau-Straße“

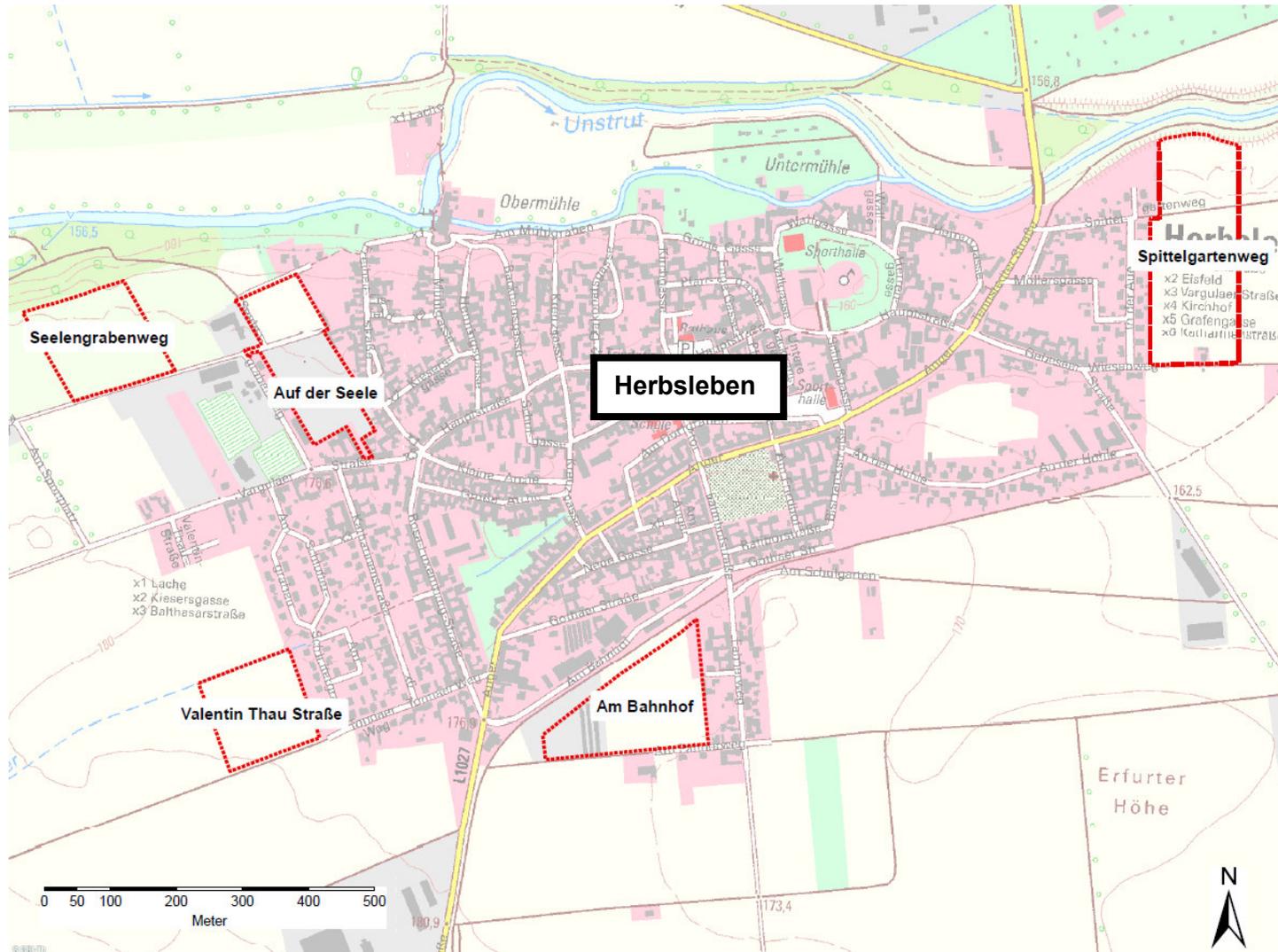
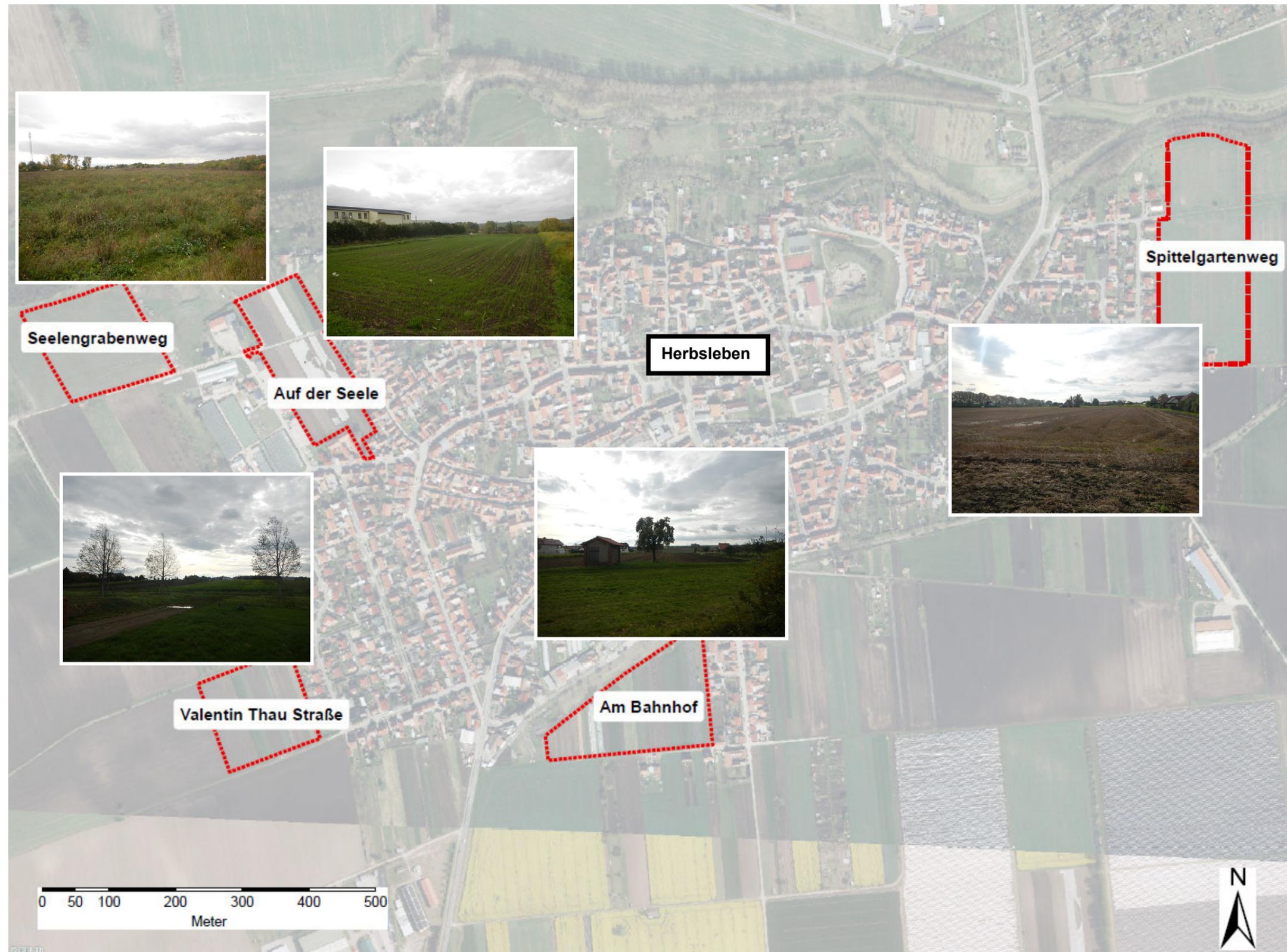


Abb. 1: Übersichtskarte der zu prüfenden Standortalternativen

Hintergrund: Geoproxy Thüringen: TH-DTK / Stand: 10/2017



**Abb. 2: Übersichtskarte über die potenziellen Plangebiete (Standortalternativen)**

Hintergrund: Geoproxy Thüringen: Digitale Orthofotos 20 cm / Stand: 10/2017

Tab. 1: Standortalternativenprüfung

Kriterium	Seelengrabenweg	Auf der Seele	Am Bahnhof	Spittelgartenweg	Valentin-Thau-Straße
<b>Übersicht</b>					
<b>Flächengröße</b>	- ca. 2,4 ha - (Bauplatzschätzung: ca. 25 Bauplätze bei Grundstücksgrößen von ca. 800 m <sup>2</sup> )	- ca. 2,5 ha - (Bauplatzschätzung: ca. 26 Bauplätze bei Grundstücksgrößen von ca. 800 m <sup>2</sup> )	- ca. 2,8 ha - (Bauplatzschätzung: ca. 28 Bauplätze bei Grundstücksgrößen von ca. 800 m <sup>2</sup> )	- ca. 4,3 ha - (Bauplatzschätzung: ca. 45 Bauplätze bei Grundstücksgrößen von ca. 800 m <sup>2</sup> )	- ca. 2 ha - (Bauplatzschätzung: ca. 16 Bauplätze bei Grundstücksgrößen von ca. 800 m <sup>2</sup> )
<b>Lage / Topographie</b>	- westlich der Ortslage zwischen Gartenbaubetrieb und Sportplatz/ Jugendfreizeiteinrichtung - Gelände fällt in Richtung Unstrut ab (ca. 5 m)	- westlich der Ortslage, direkt an bestehende Bebauung angrenzend - das Gelände weist kein ausgeprägtes Relief auf	- südlich der Ortslage, südlich an das ehemalige Bahnhofsgelände angrenzend - das Gelände weist kein ausgeprägtes Relief auf	- nordöstlich der Ortslage, direkt an vorhandene Bebauung angrenzend - das Gelände fällt leicht in Richtung Unstrut (Norden) ab (ca. 2 m)	- südwestlich der Ortslage in der Verlängerung eines neuen Wohnbaugebietes - das Gelände steigt Richtung Süden an (ca. 4 m)
<b>Verfügbarkeit</b>	- die meisten Flurstücke sind im Besitz der Gemeinde, das Einverständnis zum Verkauf östlichen größten Flurstücks (große Einzelfläche) liegt mündl. vom Eigentümer vor	- Flurstücke haben verschiedene Eigentümer / Verkaufsbereitschaft müsste noch geklärt werden	- Flurstücke haben verschiedene Eigentümer / Verkaufsbereitschaft müsste noch geklärt werden	- Flurstücke haben verschiedene Eigentümer / Verkaufsbereitschaft müsste noch geklärt werden	- Flurstücke haben verschiedene Eigentümer / Verkaufsbereitschaft müsste noch geklärt werden
<b>Wirtschaftlichkeit</b>	- ein Teil der Fläche ist bereits im Gemeindeeigentum und müsste nicht angekauft werden - hoher Erschließungsaufwand / Kosten	- Flächen müssten zunächst durch die Gemeinde erworben werden / Umsetzung ohne Zustimmung der Flächeneigentümer gefährdet die Umsetzbarkeit	- Flächen müssten zunächst durch die Gemeinde erworben werden / Umsetzung ohne Zustimmung der Flächeneigentümer gefährdet die Umsetzbarkeit	- Flächen müssten zunächst durch die Gemeinde erworben werden / Umsetzung ohne Zustimmung der Flächeneigentümer gefährdet die Umsetzbarkeit	- Flächen müssten zunächst durch die Gemeinde erworben werden / Umsetzung ohne Zustimmung der Flächeneigentümer gefährdet die Umsetzbarkeit

Kriterium	Seelengrabenweg	Auf der Seele	Am Bahnhof	Spittelgartenweg	Valentin-Thau-Straße
<b>Nutzung</b>	- Brache - ggf. noch Fundamente in der Fläche vorhanden	- landwirtschaftliche Nutzung	- landwirtschaftliche Nutzung	- landwirtschaftliche Nutzung	- landwirtschaftliche Nutzung
<b>Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft</b>	- Lärmimmissionen vom angrenzenden Gartenbaubetrieb - ggf. Erstellung einer Schallimmissionsprognose erforderlich	- Lärmimmissionen von angrenzenden Gewerbestandorten - Erstellung von Schallimmissionsprognose erforderlich	- Trassenfreihaltung der ehemaligen Bahnlinie	- Hochwasserschutz im Bereich der Unstrut	- Heranrücken an Standort der Agrargenossenschaft (Lärm, Staub etc.)
<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b>	- bestehende Infrastrukturprobleme der bereits vorhandenen Gebäude würden gelöst (Abwasser, Straßenoberflächen) - hoher Aufwand	- Erschließung bis zur Plangebietsgrenze bereits vorhanden	- Erschließung bis zur Plangebietsgrenze bereits vorhanden	- Erschließung bis zur Plangebietsgrenze bereits vorhanden	- Erschließung bis zur Plangebietsgrenze bereits vorhanden
<b>RP-NT</b>	- Siedlungsfläche	- Siedlungsfläche	- Weißfläche/Siedlung	- Weißfläche; Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (hw - 2) im nördlichen Teil der Fläche (hohes Gewicht in der Abwägung) - <b>Grundsätze</b> der Raumordnung = allgemeine Aussagen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).	- Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (nicht überwindbar) - <b>Ziel</b> der Raumordnung = verbindliche Vorgaben (§ 3 Nr. 2 ROG).
<b>FNP</b>	- fehlt	- fehlt	- fehlt	- fehlt	- fehlt
<b>Bedarfsnachweis</b>	- über Wohnbedarfsermittlung zu erbringen	- über Wohnbedarfsermittlung zu erbringen -	- über Wohnbedarfsermittlung zu erbringen -	- über Wohnbedarfsermittlung zu erbringen -	- über Wohnbedarfsermittlung zu erbringen -
<b>Verfahrenswahl / stadtplanerische Möglichkeiten</b>	- Standardverfahren	- ggf. Anwendung von § 13b BauGB möglich (Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil / Grundfläche < 10.000 m <sup>2</sup> ) *	- Standardverfahren - ggf. vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB bei direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *	- Standardverfahren - ggf. vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB bei verkleinerter Fläche *	- Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB) an die Raumordnung - Entwicklung nicht möglich
<b>Landschaftsbild</b>	- Brache - bisher keine Bebauung in der näheren Umgebung - angrenzend landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Gehölzbestände an der Unstrut	- landwirtschaftliche Nutzfläche - bereits von Bebauung umgeben	- landwirtschaftliche Nutzfläche - östlich und nördlich grenzt die Ortslage an, ansonsten landwirtschaftliche Nutzfläche	- landwirtschaftliche Nutzfläche - westlich angrenzende Wohnbebauung -	- landwirtschaftliche Nutzfläche

Kriterium	Seelengrabenweg	Auf der Seele	Am Bahnhof	Spittelgartenweg	Valentin-Thau-Straße
<b>Schutzgebiete</b>	- keine Betroffenheit; - geschützte Biotope nach § 18 ThürNatG bzw. § 30 BNatSchG befinden sich nördlich außerhalb des Plangebietes entlang der Unstrut	- keine Betroffenheit; - nördlich des Plangebietes ist ein Abschnitt der Unstrut als geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG bzw. § 30 BNatSchG ausgewiesen	- keine Betroffenheit	- keine Betroffenheit; - nördlich des Plangebietes ist ein Abschnitt der Unstrut als geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG bzw. § 30 BNatSchG ausgewiesen	- keine Betroffenheit
<b>Lebensräume</b>	- Brache für Feldvögel geeignet; als Nahrungsfläche für Kleinvögel sowie Fledermäuse geeignet - ggf. für Reptilien geeignet - Erhöhung des Kompensationsbedarfs (naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche)	- Ackerfläche pot. für Feldvögel geeignet	- Ackerfläche pot. für Feldvögel geeignet	- Ackerfläche pot für Feldvögel geeignet	- Ackerfläche pot für Feldvögel geeignet
<b>Boden</b>	- anthropogene Überprägung durch ehemalige Rindermastanlage / Fundamente teilweise noch vorhanden / ggf. Altlastenverdachtsfläche / Baugrundgutachten - ggf. Sanierung notwendig - Ackerwertzahlen zwischen 21 und 45	- anthropogene Überprägung durch Ackernutzung - Ackerwertzahlen bis 96	- anthropogene Überprägung durch Ackernutzung / ggf. Altlastenverdachtsfläche durch Nähe zur ehemaligen Bahnanlage - Ackerwertzahlen zwischen 80 und 92	- anthropogene Überprägung durch Ackernutzung - Ackerwertzahlen zwischen 79 und 84	- anthropogene Überprägung durch Ackernutzung - Ackerwertzahlen zwischen 86 und 98
<b>Fazit</b>	<b><u>Vorteile:</u></b> - keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche  - Wiedernutzbarmachung eines ehemals als Rindermastanlage genutzten / anthropogen vorbelasteten Standortes  Sollten noch Fundamente vorhanden sein, ist eine Anrechnung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz möglich  - In jedem Fall zu lösende Infrastrukturproblem können über das B-Planverfahren gelöst werden (Abwasser, Straße)	<b><u>Vorteile:</u></b> - Direkter Anschluss an die Ortslage (Lückenschluss)  - Erschließung weniger aufwendig  - Anwendbarkeit des § 13b BauGB zur Entwicklung von Wohnbauflächen - kein Umweltbericht notwendig / vereinfachtes Verfahren  - Keine entgegenstehenden raumordnerischen Vorgaben	<b><u>Vorteile:</u></b> - Anschluss an die Ortslage (keine Längsverbreiterung des Ortes)  - unter Umständen Anwendbarkeit des § 13b BauGB zur Entwicklung von Wohnbauflächen - kein Umweltbericht notwendig / vereinfachtes Verfahren (Klärungsbedarf bezüglich des direkten Anschlusses an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil	<b><u>Vorteile:</u></b> - Direkter Anschluss an die Ortslage  - Unter Umständen Anwendbarkeit des § 13b BauGB zur Entwicklung von Wohnbauflächen - kein Umweltbericht notwendig / vereinfachtes Verfahren (nur bei verkleinerter Fläche)	<b><u>Vorteile:</u></b> - Anschluss an zuletzt entwickeltes Wohngebiet

Kriterium	Seelengrabenweg	Auf der Seele	Am Bahnhof	Spittelgartenweg	Valentin-Thau-Straße
	<p>- Verkürzung des Abstandes des Ortes zur Jugendfreizeiteinrichtung westlich der Ortslage</p> <p>- Verfügbarkeit der Flächen (Gemeindeeigentum und Verkaufsbereitschaft)</p> <p><b>Nachteile:</b></p> <p>- Ort wird weiter längs verbreitert ohne vorhandene Lücken zu schließen (ggf. erhöhter Argumentationsbedarf für Standort, der nicht direkt an die Ortslage anschließt)</p> <p>- Ggf. Altlastenproblematik</p> <p>- Artenschutzrechtlich wertvolle Fläche</p> <p>- Hoher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, wenn keine Fundamente vorhanden</p> <p>- § 13b BauGB aufgrund des fehlenden Anschlusses an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht möglich</p>	<p><b>Nachteile:</b></p> <p>- Flächenverfügbarkeit durch viele Eigentümer nicht geklärt</p> <p>- Schallschutzgutachten notwendig durch Nähe zu Gewerbebetrieb (Entwicklung abhängig vom Ergebnis)</p> <p>- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p>- Wertvoller Ackerboden (hohe Bodenwertzahlen / Ertragsfähigkeit)</p>	<p><b>Nachteile:</b></p> <p>- Flächenverfügbarkeit durch viele Eigentümer nicht geklärt</p> <p>- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p>- Wertvoller Ackerboden (hohe Bodenwertzahlen / Ertragsfähigkeit)</p>	<p><b>Nachteile:</b></p> <p>- Erhöhte Gewichtung des Hochwasserschutzes ist durch Lage im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz in die Abwägung einzustellen</p> <p>- § 13b BauGB aufgrund der Größe des zu entwickelnden Gebietes nicht möglich (ggf. Verkleinerung des Plangebietes - Wohnbauflächenbedarf?)</p> <p>- Flächenverfügbarkeit durch viele Eigentümer nicht geklärt</p> <p>- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p>- Wertvoller Ackerboden (hohe Bodenwertzahlen / Ertragsfähigkeit)</p>	<p><b>Nachteile:</b></p> <p>- Ziel der Raumordnung steht entgegen - Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB - Entwicklung nicht möglich</p> <p>- Überschwemmung durch Tonnaer Schlufter bei Starkregenereignissen</p> <p>- Heranrücken an Standort der Agrargenossenschaft (Lärm, Geruchsmissionen) - ggf. Schallschutzgutachten notwendig</p> <p>- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p>- Wertvoller Ackerboden (hohe Bodenwertzahlen / Ertragsfähigkeit)</p>

\* § 13b BauGB wurde mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 eingeführt und sieht die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnbauflächen im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB vor, wenn die Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt und das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil direkt anschließt:

- Im vereinfachten Verfahren kann die frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wegfallen / Ein Umweltbericht inkl. Eingriffsregelung ist nicht zwingend erforderlich / die zusammenfassende Erklärung ist nicht zwingend / das Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht zwingend

### **3 Standortwahl**

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 zusammengetragenen Vor- und Nachteile der fünf geprüften Standortalternativen, wurde das Gebiet „Seelengrabenweg“ für die Durchführung eines Planverfahrens zu dringend benötigten Wohnbauflächen der Gemeinde Herbsleben vorgesehen. Diesbezüglich fand am 04.11.2020 eine erneute Ortsbegehung mit dem Landesverwaltungsamt statt. Hierbei wurden die Gründe der Gemeinde Herbsleben für die Standortwahl nochmals besprochen. Folgende ausschlaggebende Gründe wurden bei der Standortwahl berücksichtigt:

Die Gebiete „Valentin-Thau Straße“ und „Spittelgartenweg“ wurden aufgrund entgegenstehender raumordnerischer Ziele oder Grundsätze in Kombination mit der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden bei der Entwicklung dieser Gebiete verworfen. Auch die Gebiete „Am Bahnhof“ sowie „Auf der Seele“ weisen hohe Ackerwertzahlen auf und werden derzeit ackerbaulich genutzt. Es konnte für diese Gebiete die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert werden, was die Umsetzbarkeit der Planung gefährden würde.

Das für die Weiterführung der Planung gewählte Gebiet „Seelengrabenweg“ hingegen ist noch durch seine Vornutzung als Rindermastanlage geprägt. Aufgrund der Auffüllungen im Untergrund des Gebietes, wird es derzeit ackerbaulich nicht genutzt. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, wodurch eine Nutzung als Wohnbaugebiet kurzfristig möglich sein wird. Hierdurch kann der kurzfristig bestehende Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Herbsleben gedeckt werden. Die noch vorhandenen Fundamentreste und Auffüllungen stehen einer Wohnbaunutzung nicht entgegen. Die Erschließungsanlagen müssen zwar erst hergestellt werden, allerdings handelt es sich bei den nicht ausreichend dimensionierten oder nicht vorhandenen Leitungen sowie dem schlechten Straßenzustand um gemeindliche Missstände, die über die Durchführung der Planung beseitigt werden sollen. Östlich des Plangebietes ist benachbart bereits ein Wohnhaus vorhanden, wodurch die Lücke zur Ortslage etwas verkleinert wird. Der im Bereich des westlich des Plangebietes gelegene Jugendclub ist ebenfalls Bestandteil der Gemeinde Herbsleben. Das Wohngebiet kann sich also trotz der Lage etwas abseits des Orts in die Ortslage Herbsleben eingliedern.