

**Planverfahren zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3
„Bauernhof Bernd“
(OT Siedlung Thomas Müntzer)
der Gemeinde Am Ohmberg**

**umweltrelevante
Stellungnahmen der Fachbehörden**
aus dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung
gem. § 4 (1) BauGB

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

per E-Mail

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Bauernhof Bernd“, Gemeinde Am Ohmberg, Ortsteil Siedlung Thomas Müntzer, Landkreis Eichsfeld (Planstand: April 2023)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Anna Both, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1643
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
06. Juni 2023

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3570-2-
60322/2023

Weimar
06. Juli 2023

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bauernhof Bernd" wurde bereits mit Datum vom 26.06.2013 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben, in der das Vorhaben befürwortet wurde.

Die nun vorgelegte Planung weicht von der damaligen Konzeption nicht wesentlich ab. Auch die raumordnerischen Grundlagen (Regionalplan Nordthüringen (RP-NT), Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) haben sich nicht geändert, so dass weiterhin keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen, bei der es sich überwiegend um die Überplanung des Bestandes handelt.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
 - d) Begründung der Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Ortsteil Bischofferode der Gemeinde Am Ohmberg besitzt einen fortgeltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2019 wird u.a. für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“, eine landwirtschaftliche Fläche mit überwiegend Ackerland sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche dargestellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde ist im Bereich des VEP bei der Bestimmung der Vorhabenzulässigkeit nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). Daher soll im vorliegenden Fall die Festsetzung zweier Vorhabengebiete erfolgen. Damit gilt jedoch § 12 Abs. 3 BauGB an Stelle von § 9 Abs. 1 BauGB als Rechtsgrundlage. Zudem handelt es sich hierbei nicht um ein Ferienhausgebiet, daher kann der Verweis auf § 10 Abs. 4 BauNVO in der Überschrift zur textlichen Festsetzung Nr. 1 entfallen.

Im Vorhabengebiet 1 sollen u.a. bauliche Anlagen zur Hühnerhaltung und Vermarktung der Eier zulässig sein. In der Annahme, dass es sich hierbei nicht um einen eigenständigen dauerhaft eingerichteten Hofladen handeln soll, kann der Hinweis zur Vermarktung entfallen.

Zudem soll die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf ermöglicht werden. Diese Angabe ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu unspezifisch und sollte konkretisiert werden.

B. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen wird eine maximale Traufhöhe von 7 m angegeben, eine Ausnahme davon bildet Gebäude 4. In der derzeitigen Form ist eine Umsetzung bzw. Überprüfung der Festsetzungen jedoch nicht möglich, da sich alle Gebäude innerhalb einer Baugrenze und damit eines Baufeldes befinden. Das Gebäude 4 sollte durch Baugrenzen von den anderen Gebäuden abgegrenzt und die Höhenfestsetzungen zugehörig zu den Baugebieten getroffen werden.

Im Vorhabengebiet 2 sind ebenfalls bauliche Anlagen zulässig. Hier sollte ebenso eine Höhenfestsetzung erfolgen.

C. Planzeichnung

Der Planunterlage sollten Höhenlinien o.Ä. hinzugefügt werden, um das Gelände sichtbar zu machen.

In der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen werden zudem Angaben zu Flächen gemacht, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind. Die Flächen sollten auch in der Planzeichnung festgesetzt werden.

D. Auslegung der Planunterlagen

Gemäß Bekanntmachungsblatt sollen die Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auch online auf der Website der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgestellt werden. Unter dem angegebenen Link ist jedoch nur die Bekanntmachung, nicht jedoch der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht, zu finden. Ggf. sollte die Auslegung wiederholt bzw. verlängert werden.

E. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Ziele der Fachgesetze und Fachpläne sehr kurz in vier Anstrichen zusammengefasst (S. 26 f.). Es sollten jedoch zugeordnet zum jeweiligen Fachgesetz die für die vorliegende Planung wichtigsten Ziele für den Umweltschutz aufgeführt werden.

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird aufgezeigt, dass auch nach erfolgtem Ausgleich weiterhin ein Defizit von 305 Wertpunkten bestehen bleibt (Anlage 1 Umweltbericht). I.S.d. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist jedoch stets der gesamte Eingriff auszugleichen. Im Verfahren sollten weitere geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

F. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden in der Begründung unter folgendem Hinweis angegeben: „Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.“ (S. 8). „Zurzeit“ ist dabei jedoch nicht hinreichend definiert. Die Rechtsgrundlagen finden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ihre Anwendung. Der Hinweis sollte dementsprechend korrigiert bzw. konkretisiert werden.

Landkreis Eichsfeld · PF 1162 · 37301 Heilbad Heiligenstadt

Landgemeinde Am Ohmberg
Ortschaft Bischofferode
vertreten durch den Bürgermeister
Großbodungen
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg

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

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 06.06.2023 zum Entwurf des VB-Planes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (Stand 04/2023)

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

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

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

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

Erneute Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie die Übersendung des Abwägungsergebnis bitte ich an Bauleitplanung@kreis-eic.de zu übersenden.

Im Auftrag

Weiß

6 Anlagen

BAUAUFSICHTSAMT Bauleitplanung

Dienstgebäude

37308 Heilbad Heiligenstadt
Leinegasse 11
Zimmer 2.13

Ihr/e Ansprechpartner/in
Frau Weiß

Erreichbarkeit

Telefon: 03606 650-6351
Telefax: 03606 650-9085

bauleitplanung@kreis-eic.de
bauaufsichtsamt@kreis-eic.de*

Geschäftszeichen

63.51101.001/2023-635000072

Sprechzeiten

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

**Heilbad Heiligenstadt,
12. Juli 2023**

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Postanschrift

Landkreis Eichsfeld
Friedensplatz 8
37308 Heilbad Heiligenstadt

www.kreis-eic.de

Bankverbindung

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

Steuerdaten

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE 186 226 472

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

Anlage 1 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (Stand 04/2023)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Naturschutz

1. Keine Einwände

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

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

Schutzgebiete / -objekte:

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

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nach Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde nicht einschlägig.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

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

Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefolgt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz sind dazu geeignet, die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Zusammenfassend wird dem Bebauungsplanentwurf die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Anlage 2 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (Stand 04/2023)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Wasserwirtschaft

1. Keine Einwände

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
Fehlende Erschließung

 - b) Rechtsgrundlagen
ThürBO §30 ff

 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3. Fachliche Stellungnahme
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

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

Der Standort befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Ein Gewässer II. Ordnung ist nicht betroffen.

Die Erschließung hat dem Stand der Technik zu entsprechen. Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung hat durch den zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ zu erfolgen.

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten.

Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltevorkehrungen vorzusehen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der Unteren Wasserbehörde vorerst nicht zugestimmt, er ist zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Rechtsgrundlage

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung
Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung

Anlage 3 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (Stand 04/2023)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Immissionsschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll u.a. eine bereits vorhandene Nutzung am Standort planungsrechtlich gesichert werden. Den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich gefolgt werden. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anregungen zur Planungsabsicht. Daher ergeht folgende Stellungnahme:

1. Keine Äußerung

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

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

Anlage 4 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (Stand 04/2023)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bauaufsicht/Städtebau

1. Keine Einwände

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

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

Die Entwicklung sowie Überplanung der vorhandenen baulichen Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Die Gemeinde kann gem. § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag)

Auf der Planzeichnung fehlen die Verfahrensvermerke.

Am 07.07.2023 ist das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften in Kraft getreten (BGBl. I Nr. 176). Durch das Gesetz ist es insbesondere zu Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung in Bezug auf die Beteiligung (§§ 3 bis 4a BauGB) gekommen.

Die Bereitstellung der Beteiligungsunterlagen erfolgt nun durch die Veröffentlichung im Internet, z.B. auf der Internetseite der Gemeinde (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Zusätzlich zur Internetveröffentlichung sind stets eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten anzubieten. Dies kann etwa durch

öffentlich zugängliche Lesegeräte oder die öffentliche Auslegung der Unterlagen in Papierform erfolgen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

In der ortsüblichen Bekanntmachung über die Internetveröffentlichung sind insbesondere die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Beteiligungsunterlagen eingesehen werden können, sowie die angebotene(n) andere(n) leicht zu erreichende(n) Zugangsmöglichkeit(en) anzugeben (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Darüber hinaus ist in der Bekanntmachung u.a. darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Insoweit sollte in der Bekanntmachung auch eine E-Mailadresse oder andere elektronische Eingabemöglichkeit angegeben werden, an die die Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen.

Die Vorgabe, dass Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen sind, entfällt. (s. hierzu Anschreiben TLVWA vom 06.07.2023)

Anlage 5 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (Stand 04/2023)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bodenschutz/Altlasten

Der Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes Stand 04/2023 ist hinsichtlich Erfassung, Beschreibung, Bewertung des Schutzgutes Boden noch nicht ausreichend.

Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zum vorliegenden Planvorentwurf kann dementsprechend derzeit nicht abgegeben werden.

Im Bauleitplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Erlebnishof Bernd“ Stand 05/2013 wurden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde relevante Informationen zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes mitgeteilt. Darauf wurde bisher nicht hinreichend eingegangen.

U. a. befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches das ehem. Umspannwerk des Kalibergwerkes Bischofferode. Der Altstandort ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

In verschiedenen Bauleitplanverfahren wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde auf den Altlastenverdacht und dadurch im Plangebiet ggf. vorhandene Vorbelastungen sowie auf Handlungserfordernisse hingewiesen (u. a. Flächennutzungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Erlebnishof Bernd“, Stand 2013). Im Flächennutzungsplan (Stand 03/2019) erfolgte eine entsprechende Darstellung.

Die Erfassung des Standortes erfolgte weil aufgrund der langjährigen, industriellen Vornutzung als Trafo-/Umformerstation und dem damit verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen insbesondere durch den Einsatz von Mineralölen und ggf. PCB-haltiger Transformatoren- und Kondensatorenöle als Isolieröle, nicht auszuschließen ist, dass schädliche Bodenveränderungen/Altlasten am Standort u. a. durch betriebs- und wartungsbedingte Tropf- und Handhabungsverluste, Leckagen, Havarien, Demontage vorkommen können.

Zum Altstandort liegen bei der Unteren Bodenschutzbehörde bisher nur Kenntnisse aus der Ersterfassung vor, auf deren Grundlage eine abschließende Bewertung des Gefährdungspotentials derzeit nicht möglich ist.

Für eine hinreichende altlastenfachliche Bewertung ist dem bestehenden Bodenbelastungsverdacht im weiteren Planverfahren nachzugehen. Die planende Kommune/der Planungsträger haben sich hierüber Klarheit zu verschaffen u. a. um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) angemessen berücksichtigen zu können (siehe Altlastenerlass des Thüringer Innenministeriums „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 5/2002 vom 04.02.2002).

Im weiteren Planverfahren ist eine sachgerechte Gefahrenbeurteilung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und ggf. Eingriffen und deren Auswirkungen/Folgen auf Schutzgüter und die beabsichtigte Nutzung erforderlich.

Hierzu ist durch eine fachkundige Person/Einrichtung die erforderliche Recherche und Gefahrenbeurteilung durchzuführen. Ggf. liegen bereits Untersuchungsergebnisse des ehem. Anlagenbetreibers nach Stilllegung des Anlagenbetriebs vor.

Die weitere Vorgehensweise zur Gefahrenbeurteilung ist rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

In der Stellungnahme der UBB zum Planentwurf Stand 2013 wurde auf die äußerst hohe potentielle Erosionsgefährdung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche hingewiesen und eine entsprechende Gefahrenbetrachtung für erforderlich gehalten. Das ist bisher nicht erfolgt.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung mit längeren Zeiträumen geringer/keiner Bodenbedeckung erhöht sich das tatsächliche Bodenerosionsrisiko erheblich.

Zudem verläuft in Richtung des westlichen Plangebietes eine natürliche Abflussbahn/Tiefenlinie, der lokalen Gebietsentwässerung, mit äußerst hohem linearem Gefährdungspotential für wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Kartendienste des TLUBN).

Solche Tiefenlinien stellen besonders gefährdete Standorte dar. Alle im lokalen Einzugsgebiet, aus den angrenzenden höher liegenden Frei- und Waldflächen anfallende Oberflächenwasser und damit transportierte Sedimente und Stoffe, fließen in Tiefenlinien zusammen und mit hoher Abflussfülle und hoher Transportkapazität hangabwärts.

Auf dem Luftbild von 2008 sind Erosionsformen auf dem Acker erkennbar und Oberflächenabflüsse erfolgten an mehreren Stellen in Richtung Plangebiet. Nachfolgend wurde ein Graben in der natürlichen Tiefenlinie angelegt, der in Richtung des Plangebietes entwässert.

Auch vor dem Hintergrund sich ändernder Klimabedingungen und den Auswirkungen auf Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignisse mit Starkregen, erheblichen Oberflächenabflüssen und Sturzfluten und dadurch verursachte Bodenerosion, sind ggf. Gefahren oder nachteilige Beeinträchtigungen, v. a. durch Wasser-, Stoff- und Sedimenteinträge, für Flächen im Plangebiet und unterhalb liegender Flächen nicht ausgeschlossen.

Im Weiteren Planverfahren hat sich der Planungsträger/Gemeinde mit dem Sachverhalt hinreichend und nachvollziehbar auseinanderzusetzen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen abzuleiten und in der Satzung festzulegen.

Bei der Umweltprüfung sind zur Ermittlung und Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der betroffenen Böden im Plangebiet alle relevanten Boden(teil)funktionen, Empfindlichkeiten und Vorbelastungen zu erfassen und zu bewerten (nicht nur die Gesamtbewertung).

Des Weiteren sind die bodenrelevanten Wirkfaktoren zu beschreiben, und darauf basierend, die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu ermitteln und zu bewerten (Konfliktanalyse).

Zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Boden im Planverfahren sind die "**Checklisten Schutzgut Boden** für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug" (LABO 2017) heranzuziehen. <https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html>

Anlage 6 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (Stand 04/2023)

Beratende Hinweise zum Planentwurf

1. Brand- und Katastrophenschutz

Die Einsatzgrundzeit der Feuerwehr gemäß § 1 Absatz 1 ThürFwOrgVO ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sicherzustellen.

2. Denkmalschutz

Kulturdenkmale gemäß § 2 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Dem Vorhaben wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.

eMail

Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen B- Plan Nr. 3 15.06.2023 08:11:54
"Bauernhof Bernd" der Gemeinde Am Ohmberg OT
Bischofferode Thomas Müntzer Siedlung PE
4099/11/EIC/23
An: "info@meiplan.de" <info@meiplan.de>
Von: Ingrid.Blewonska@tlbv.thueringen.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

vNk 4528015– nNk4528016 bei ca. Stat.km 0,987 im Zuge der L 1011

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den Flurstücken 559/7; 559/8;559/9; 559/10; 559/11; 559/12, 584/3 und 556/6, der Flur 7 Gemarkung Bischofferode soll ein vorhabenbezogener B- Plan aufgelegt werden.

Dem vorhabenbezogenen B- Plan kann von Seiten der Straßenbauverwaltung zugestimmt werden. Es sind keine Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Ohmbergstraße, die vNk 4528015– nNk4528016 bei ca. Stat.km 0,987 an die L 1011 verkehrsgerecht anbindet.

Diese Mail gilt als Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingrid Blewonska

Fachkoordinatorin

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BAU UND VERKEHR

Referat 43 | Region Nord

Siemensstraße 12 | 37327 Leinefelde-Worbis | Postfach 171, 37321 Leinefelde-Worbis | Germany

Tel.: +49 361 57-4174411 | Fax: +49 361 57-4174402

<https://bau-verkehr.thueringen.de> · ingrid.blewonska@tlbv.thueringen.de

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr finden Sie im Internet

unter <https://bau-verkehr.thueringen.de/wir/datenschutz>. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

eMail

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Bauernhof Bernd"
An: "info@meiplan.de" <info@meiplan.de>
Von: Sander@ndhe.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

09.06.2023 14:50:33

Sehr geehrte Frau Dumjahn,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 06.06.2023 bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf.

Gemäß unserem Geschäftsführer Herrn Matthias Schmidt bestehen keine Bedenken. Das Gebiet liegt nicht über unseren Grubenfeldern.

Mit freundlichem Glückauf aus Bleicherode

Nicole Sander
Sekretariat Geschäftsführung

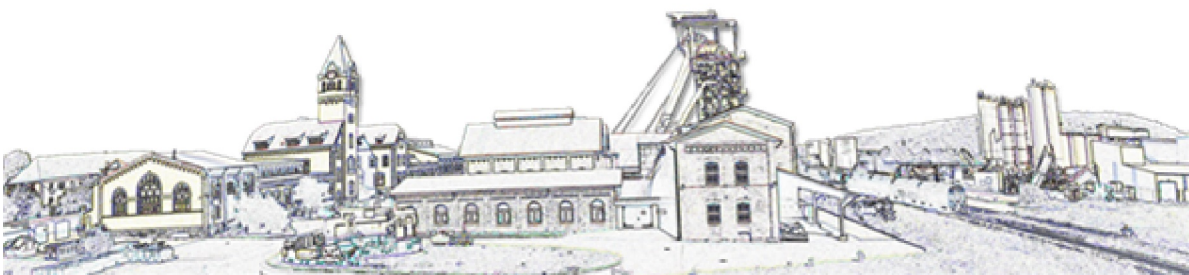


NDH Entsorgungsbetreibergesellschaft
Zweigniederlassung der DEUSA International GmbH
Nordhäuser Str. 70
99752 Bleicherode

T: +49 36338 37-201
F: +49 36338 37-202
E: sander@ndhe.de
W: <https://ndhe.de>

Geschäftsführer: Dr. Peter C.G. Davids (Vorsitzender), Matthias Schmidt
Amtsgericht Jena, HRB 405310 - Steuer-Nr. 157/107/01994 - USt-IdNr. DE 206681715

Datenschutz: Hinweise zur Datenverarbeitung bei der Deusa International GmbH und der Zweigniederlassung NDH Entsorgungsbetreibergesellschaft finden Sie unter - <https://ndhe.de/de/datenschutzerklaerung.html>





Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(Außenstelle Weimar) Carl-August-Allee 8 - 10, 99423 Weimar

Gemeinde Am Ohmberg
Bischofferöder Hauptstraße 11
37345 Am Ohmberg



Ihre Ansprechpartnerin:
Ina Pustal

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 3941 620
Telefax +49 361 57 3941 666

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
6. Juni 2023 (meiplan)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/1839-1-
72033/2023

Weimar
4. Juli 2023

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des
Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“
der Gemeinde Am Ohmberg, OT Siedlung Thomas Müntzer,
Eichsfeldkreis**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich
der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des
TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ina Pustal
Referatsleiterin

familienfreundlicher

Arbeitgeber

2022

prüfen.bewerten.auszeichnen

| BertelsmannStiftung

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Weimar
Dienstgebäude 2
Carl-August-Allee 8 - 10
99423 Weimar

Post-toeb@tlubn.thueringen.de

www.tlubn.thueringen.de

Ust.-ID: 812070140

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN (www.tlubn.thueringen.de/kartendienst). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz.

Informationen zum Umgang mit Ihren
Daten im TLUBN und zu Ihren Rechten
nach der EU-DSGVO finden Sie im
Internet auf der Seite
www.tlubn.thueringen.de/datenschutz

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ansprechpartner: Rainer Karsten
Tel.: +49 361 57 3941 364
E-Mail: rainer.karsten@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Ansprechpartnerin: Kerstin Pfrenger
Tel.: +49 361 57 3926 216
E-Mail: kerstin.pfrenger@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Informationen

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

Ansprechpartnerin: Uta Bräutigam
Tel.: +49 361 57 3943 897
E-Mail: Uta.Braeutigam@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Hinweis

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Ansprechpartner: Jürgen Jacobi
Tel.: +49 361 57 3943 847
E-Mail: juergen.jacobi@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-61-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Ansprechpartnerin: Anja Funke
Tel.: +49 361 57 3943 857
E-Mail: anja.funke@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange der Immissionsüberwachung

Ansprechpartnerin: Susanne Eckstorff
Tel.: +49 361 57 3943 711
E-Mail: susanne.eckstorff@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-71-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Hinweise

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

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Belange Abfallrechtliche Überwachung

Ansprechpartnerin: Anja Funke
Tel.: +49 361 57 3943 857
E-Mail: anja.funke@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-74-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

Ansprechpartner: Andreas Schumann
Tel.: +49 361 57 3941 623
E-Mail: andreas.schumann@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Ansprechpartner: Dr. Christian Dumperth
Tel.: +49 361 57 3941 642
E-Mail: christian.dumperth@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Planungsgebiet befindet sich laut digitaler geologischer Karte 1 : 25.000 östlich der Ohmgebirgsgrabenzonen, im Übergangsbereich vom Mittleren Buntsandstein (smSTC) zum Oberen Buntsandstein (so). Auf Grund von anthropogener Überprägung in diesem Bereich ist der Übergang von den feinkörnigen bis feinkonglomeratischen, feldspatreichen und oft nur wenig zementierten Sandsteinen des smSTC zu den oft anhydrit- und gipsführenden Schichten des Röt (so) nicht genau zu verorten. Vor allem der Obere Buntsandstein gilt, auf Grund von möglichen mächtigen Sulfatresiduen im Basisbereich, als anfällig für Subrosion. Richtung Muschelkalk hin ist zudem vermehrt mit Hangrutschungen zu rechnen. Dies zeigt sich in Richtung Hauröder Klippe. Hier sind am Fuß und im Fußbereich einer alten, fossilen Hangrutschung Subrosionsereignisse im Fachinformationssystem (FIS) Georisiko bekannt. Bei Baugrunderkundungen sollte der Baugrund dahingehend untersucht werden, dass man potentielle Anhydrit- und Gipsvorkommen im Untergrund verortet, darauf hinweist und entsprechend plant. Auch sollte eine unregelmäßige Entwässerung im Bereich anstehender Sulfate vermieden werden. Derzeit sind im Vorhabensbereich keine Georisikobjekte im FIS Georisiko des TLUBN inventarisiert.

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

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Ansprechpartner: Matthias Strobel
Tel.: +49 361 57 3941 630
E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Geotopschutz

Ansprechpartner: Matthias Strobel
Tel.: +49 361 57 3941 630
E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Ansprechpartnerin: Christina Seidel
Tel.: +49 361 57 3927 445
E-Mail: christina.seidel@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-86-3447/1839-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die o. g. Planfläche liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Bischofferode-Nord“. Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Senftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt. Im Bergwerk Bischofferode wurden Teile der bergmännisch geschaffenen Hohlräume durch Einbringen von Steinsalzversatz stabilisiert. Weiterhin wurden und werden Teilgebiete innerhalb des Grubengebäudes mit Salzlösungen geflutet. Beide Maßnahmen dienen in erster Linie der Stabilisierung des Gebirges und zur Gefahrenabwehr in Bezug auf unkontrollierte Senkungen und Beeinflussungen der Tagesoberfläche. Zur Überwachung der Tagesoberfläche in Bezug auf das aktuelle Senkungsgeschehen wird alle vier Jahre ein Gesamtnivellement und im senkungsaktiven Bereich verdichtete Detailnivellementmessungen durchgeführt. Das letzte Gesamtnivellement stammt aus dem Jahre 2021. Im Ergebnis der Messung konnte festgestellt werden, dass die Senkungen in den ausgewiesenen Gebieten noch nicht abgeklungen sind. Es muss daher zukünftig mit weiteren Senkungen gerechnet werden. Die Gesamtsenkung beträgt im Planbereich, welcher am Nordwestrand einer Senkungsmulde liegt, ca. 600 mm. Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen eine marscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem o. g. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung einzuholen.

Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.



WASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND EICHSFELDER KESSEL

Wasser- und Abwasserzweckverband · Postfach 9 · 37352 Niederorschel (Eichsfeld)

DER GESCHÄFTSLEITER

Gemeinde Am Ohmberg
OT Bischofferode
Bischofferöder Hauptstraße 11
37345 Am Ohmberg

Aktenzeichen:
cs/kr
an/sch

Auskunft erteilt:
Herr Schneider (Fachbereich Wasser)
Frau Nachtwey (Fachbereich Abwasser)

Telefon:
036076 569-0
036076 569-55

Datum:
10.07.2023

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“
(OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben.

Allgemein

Das Plangebiet umfasst die verkehrstechnische und bauliche Erschließung eines „Erlebnis-Bauernhofes“ sowie gleichzeitig die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden baulichen Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Trinkwasserversorgung

Der bestehende bäuerliche Hof ist bereits an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) angeschlossen. Eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme bezüglich der Trinkwasserversorgung ist demgemäß nicht erforderlich.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind.

Aus dem öffentlichen Netz kann auch nur, bedingt durch die bestehende Versorgungsanlage, die in diesem Bereich anstehende Wassermenge entnommen werden.

www.waz-ek.de

Breitenworbiser Str. 1
37355 Niederorschel
Telefon: (036076) 569-0
Fax: (036076) 569-50
Email: service@waz-ek.de

Amtsgericht Jena: HRA 505389
Steuernr. 157/144/08183
USt.-Identnr. DE226128673

Geschäftszeiten:
Mo 13.30-15.30 Uhr
Di + Do + Fr 09.30-11.45 Uhr
Do 13.30-17.30 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Eichsfeld
IBAN: DE 11 8205 7070 0320 0000 95
BIC: HELADEF1EIC

VR-Bank Mitte eG
IBAN: DE 72 5226 0385 0002 9927 79
BIC: GENODEF1ESW

Abwasserentsorgung

Über die im Flächenplan gekennzeichneten Flächen verläuft ein Regenwasserkanal DN 1100 SB und Schmutzwasserkanal DN 200 Stz des WAZ. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich verschiedene Schachtbauwerke.

Die bestehenden Leitungen sind in Betrieb und entwässern das Gewerbegebiet *Am Ohmberg, Bernterode/Schacht*. Die Abwasseranlagen sind auch weiterhin für die ordnungsgemäße Entwässerung des Gewerbegebietes erforderlich.

Schmutzwasser

In der Begründung Abschnitt 12-Abwasser wird beschrieben, dass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerungsmulde erfolgen soll.

Hingegen dieser Angabe verweisen wir auf § 5 Abs. 1 u. 2 der Entwässerungssatzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ in der Fassung vom 04.09.2003, zuletzt geändert am 15.12.2010, in dem der Anschluss- und Benutzungszwang festgelegt ist. Vor diesem Hintergrund sind die zum Anschluss Berechtigten verpflichtet, bebaute und auch unbebaute Grundstücke, wenn dort Abwasser anfällt, an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen (Anschlusszwang). Ein Anschlusszwang besteht nicht, wenn der Anschluss rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist. Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn auf ihm bauliche Anlagen, bei deren Benutzung Abwasser anfallen kann, dauernd oder vorübergehend vorhanden sind (1).

Von Grundstücken, die an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen sind oder von denen der Fäkalschlamm entsorgt wird, ist im Umfang des Benutzungsrechts alles Abwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage einzuleiten (Benutzungszwang). Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden (2).

Demgemäß ist die abwassertechnische Erschließung zur Entsorgung von häuslichem Schmutzwasser im Rahmen der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ durch den Erschließungsträger durchzuführen. Die Planung des Schmutzwasserkanals im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung ist mit dem WAZ abzustimmen.

Werden betriebliche Hausschlachtungen und/ oder Speisezubereitungen am Erlebnisbauernhof bzw. innerhalb des V-B-Plan-Gebietes beabsichtigt, ist das anfallende Schmutz- und Spülwasser aus Küchen u.ä. über einen Fettabscheider zu führen. Der Einbau von Fettabscheidern ist genehmigungspflichtig.

Stoffe (z.B. Blut), für die gem. § 14 Entwässerungssatzung des WAZ „Eichsfelder Kessel“ Einleitverbot besteht, wäre eine gesonderter Entsorgungsweg einzuhalten.

Regenwasser

Durch die geplante Umnutzung der Flächen wird gem. Planzeichnung Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen sowie Teil 3 - Textliche Festsetzungen unter Punkt 4 die Anpflanzung einer frei wachsenden Strauchhecke als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1) beabsichtigt. Im Rahmen dieser Maßnahmenanordnung sollen bestehende Leitungstrassen (RW-Kanal DN 1100 SB) des WAZ überpflanzt werden.

Bei Durchführung von Grünordnerischen Maßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sind die einschlägigen Merkblätter, Empfehlungen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Die Planung und Ausführung ist nur in enger Abstimmung mit dem WAZ durchzuführen.

Gemäß Begründung Abschnitt 12 - *Abwasser* soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Ob eine geordnete Versickerung zur Ausführung kommt, wird zum derzeitigen Planstand nicht näher erläutert.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser besteht nach Entwässerungssatzung des WAZ vom 15.12.2010 kein Anschluss- und Benutzungszwang. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert oder einem öffentlichen Vorfluter, ohne Querung öffentlicher oder fremder Grundstücke zugeführt werden. Bei

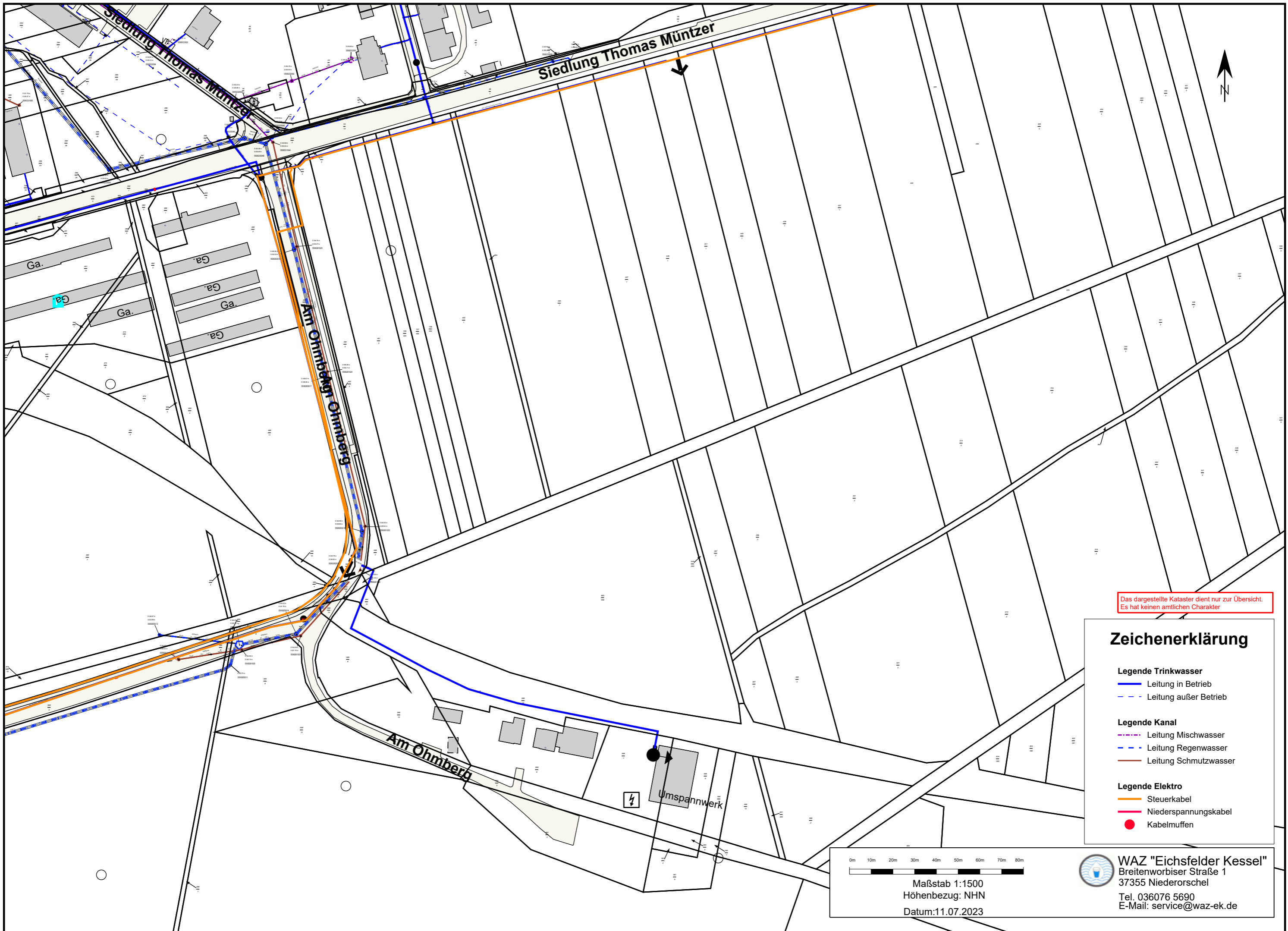
Einleitung in einen Vorfluter ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen und deren Auflagen zu berücksichtigen. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ hat gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ keine weiteren Einwände oder Ergänzungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Schneider



Das dargestellte Kataster dient nur zur Übersicht.
Es hat keinen amtlichen Charakter

Zeichenerklärung

- Legende Trinkwasser**
- Leitung in Betrieb
 - - - Leitung außer Betrieb
- Legende Kanal**
- - - Leitung Mischwasser
 - - - Leitung Regenwasser
 - Leitung Schmutzwasser
- Legende Elektro**
- Steuerkabel
 - Niederspannungskabel
 - Kabelmuffen



Maßstab 1:1500
Höhenbezug: NHN
Datum: 11.07.2023


WAZ "Eichsfelder Kessel"
 Breitenworbiser Straße 1
 37355 Niederorschel
 Tel. 036076 5690
 E-Mail: service@waz-ek.de



Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Naumburger Str. 98 · 07743 · Jena

Gemeinde Am Ohmberg
Bischofferöder Hauptstraße 11
37345 Am Ohmberg



Kra-Mu-der

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
Ina Fischer

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 574136-148
Telefax +49 (361) 574136-299

Ina.fischer@tlllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
06. Juni 2023

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
42.22-7252-137-2023

Bad Frankenhausen
04. Juli 2023

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT.
Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg**
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
Frist zur Stellungnahme: 14.07.2023

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft und Agrarstruktur

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR), Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen wurde mit dem Schreiben vom 06.06.2023 nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Da es sich um eine frühzeitige Behördenbeteiligung zur Bauleitplanung handelt können Einwände und Forderungen vorgebracht werden. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Am Ohmberg möchte die langfristige planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen und die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet sichern mit dem Ziel einer Nutzung des Geländes als Kleinbauernhof im Nebenerwerb. Durch eine optimale Ausnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes, soll mit einer städtebaulichen Neuentwicklung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt in der Flur 7 der Gemarkung Bischofferode und besitzt eine Flächengröße von 0,8 ha.

Es umfasst die Flurstücke 559/7, 559/8, 559/9, 559/10, 559/11, 559/12, 556/6 sowie Teilflächen des Flurstückes 584/3.

Der Planungsbereich befindet sich **nicht** in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, das durch den Regionalplan Nordthüringen (RP NT) ausgewiesen wurde.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich 2 Grünlandfeldblöcke (GL45282A07 und GL45282A08) die über die EU-Agrarförderung beantragt und bewirtschaftet werden.

Achtung: Zuständigkeit Träger öffentlicher Belange für die Landkreise Eichsfeld und Unstrut-Hainich ab sofort bei der Zweigstelle Bad Frankenhausen.

Landesamt für Landwirtschaft
und Ländlichen Raum (TLLLR)

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.thueringen.de/th9/tlllr

Naumburger Str. 98
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-000
Telefax +49 361 57 4041-390

Zweigstelle Bad Frankenhausen
Kyffhäuserstraße 44
D-06567 Bad
Frankenhausen/Kyffhäuser

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Bischofferode entwickelt werden, der für das Plangebiet eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“ darstellt.

Diese Darstellung erfolgte in der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit November 2019, in Vorbereitung des in Rede stehenden Bebauungsplanes.

Mit der Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der Nebenerwerbslandwirtschaft mit Ferienwohnung wird ein weiteres Standbein für den Landwirtschaftsbetrieb geschaffen.

Bei der Umsetzung dieser Planung ist folgendes zu beachten:

Forderung:

- Die Baugrenze bzw. der räumliche Geltungsbereich ist einzuhalten.
- Im Bereich der Feldblöcke GL45282A07 und GL45282A08 ist die Festsetzung des Vorhabengebietes 2 als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ sicherzustellen.
- Die Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind zu beachten.
- Ein Grünordnungsplan zu einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist zu erstellen, darin sind die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umzusetzen.
- Bei der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen sind wir gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) zu beteiligen.

Die Rechtsgrundlagen dazu bilden die agrarstrukturellen Belange entsprechend dem Thüringer Staatsanzeiger 34/2005, der Regionalplan Nordthüringen (RP NT), das BauGB, das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz, das Thüringer Nachbarrechtsgesetz und die InVeKoS-Verordnung vom 24. Februar 2015 (BGBl. I S. 166), in der aktuell geänderten Ausführung.

Unter Einhaltung der obenstehenden Forderungen erhebt das TLLLR, Ref. 42 keine Einwände gegen die Aufstellung des B-Plans Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg (OT Siedlung Thomas Müntzer).

Eine Beteiligung unserer Behörde gemäß § 4 (2) BauGB ist erforderlich.

Im Auftrag



Ina Fischer
Sachbearbeiterin