



# Gemeinde Am Ohmberg

## Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer)

Verfahrensstand:

### Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nordhausen / Am Ohmberg, Juli 2025

# Präambel

zur Aufstellung

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

Verfahrensstand: **Entwurf**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Am Ohmberg  
Fleckenstraße 49  
37345 Am Ohmberg

**Ansprechpartnerin:**

Frau Mumdey  
Bauamt Gemeinde Am Ohmberg  
Fleckenstraße 49  
37345 Am Ohmberg  
Tel.: 036077/939022  
email: [bauverwaltungsamt@lg-am-ohmberg.de](mailto:bauverwaltungsamt@lg-am-ohmberg.de)

**Auftragnehmer:**

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

**Ansprechpartnerin:**

Frau Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

Nordhausen/Am Ohmberg, **15. Juli 2025**

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem  
**Umweltbericht**  
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung  
Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg**

Verfahrensstand: **Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB .....	4
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Am Ohmberg .....	4
2. Vorbemerkungen zum Planverfahren .....	4
3. Planungsziel und Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB .....	5
4. Begriffsdefinitionen .....	6
5. Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	7
6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	8
7. Inhalt der Planunterlagen .....	9
8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB .....	9
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	10
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	10
9.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben .....	10
9.3. Belange des Bodenschutzes/Altlasten .....	10
9.4. Belange des Bergbaus .....	11
9.5. Belange der Landwirtschaft .....	12
9.6. Belange des Immissionsschutzes .....	12
9.7. Belange der Ingenieurgeologie .....	13
9.8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	14
9.9. Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg .....	15
9.10. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Am Ohmberg .....	16
9.11. Planungen benachbarter Gemeinden .....	16
10. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	16
11. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) .....	19
11.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen .....	19
11.1.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	19
11.1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	19
11.1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	20
11.1.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	20
11.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	21
11.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	21
11.1.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) .....	22
11.1.8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	22
11.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	22
11.3. Hinweise zum Planvollzug .....	22
12. Erschließung .....	23
13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....	23
14. Kosten und Finanzierung der Planung .....	23
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB .....	24
15. Vorbemerkungen zum Umweltbericht .....	24
16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	25
16.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele .....	25
16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans .....	26
16.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	26
16.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	26
16.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	26
16.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	27
16.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	27

16.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)..... 28

16.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) ..... 29

16.2.8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)..... 29

16.2.9. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ..... 29

17. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind ..... 29

17.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ..... 29

17.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden ..... 30

18. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden ..... 31

18.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung ..... 31

18.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB ..... 32

18.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung ..... 32

18.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung ..... 33

18.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung ..... 33

18.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes ..... 33

18.5.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens..... 33

18.5.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung  
34

18.5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung .. 34

18.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet ..... 34

18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung..... 38

18.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins..... 39

18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung) ..... 39

18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren ..... 40

18.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren ..... 41

18.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen ..... 42

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 ..... 42

18.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung ..... 42

18.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) ..... 42

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 ..... 43

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 ..... 43

18.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe ..... 43

18.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ..... 43

18.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ..... 43

19. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung .... 44

20. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ..... 44

21. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt..... 44

22. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung ..... 44

23. Planverfasser ..... 44

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg
Anlage 2:	Maßnahmenblatt M1 zu den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 3:	<a href="#">Altlastenuntersuchung nach BBodSchG/ BBodSchV zum B-Plan „Bauernhof Bernd“ Projekt-Nr. 20231114-10005, geotechnik heiligenstadt gmbh, 02.07.2025</a>

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

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Am Ohmberg

Die Gemeinde Am Ohmberg wurde im Jahr 2010 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Bischofferode mit Hauröden, Großbodungen mit Wallrode und Neustadt mit Neubleicherode als Landgemeinde gegründet.

#### Lage im Raum

Die Gemeinde Am Ohmberg befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Landkreises Eichsfeld.

Landschaftsräumlich befindet sich das Gemeindegebiet im Tal der Bode und liegt an den nördlichen Ausläufern des Ohmgebirges. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch durch die Landesstraßen L1014 und L1011 an die übergeordnete Straßenverbindung der Bundesautobahn 38 Göttingen – Halle angebunden.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Westen die Gemeinde Haynrode der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“ sowie die Stadt Leinefelde – Worbis
- Im Süden die Gemeinde Buhla der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfeld Wipperaue“
- Im Osten die Gemeinden Kraja, Lipprechterode und Kleinbodungen
- Im Norden die Gemeinde Sonnenstein
- Im Nordosten die Gemeinde Hohenstein.

#### Einwohner

In der Gemeinde Am Ohmberg leben **3.577** Einwohner (Stand: **30.06.2024**, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 3.157 ha (Stand 2023, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

#### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Am Ohmberg wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie wird dem Grundversorgungsbereich Sonnenstein (Grundzentrum) zugeordnet, welcher die Versorgung für den Grundbedarf der Gemeinde sicherstellt.

Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger der Ebene der Regionalplanung, sondern auf Landesebene und damit im Landesentwicklungsprogramm erfolgt. Die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Thüringer Landesregierung am 09.07.2024 ist mit der Veröffentlichung im GVBl. Thüringen Nr. 12 2024, S. 526, in Kraft getreten. Hier wird für die Gemeinde Am Ohmberg die Zuordnung zum Grundzentrum Sonnenstein bestätigt.

### 2. Vorbemerkungen zum Planverfahren

Die Siedlung-Thomas-Müntzer befindet sich westlich der Ortslage Bischofferode, direkt anschließend bzw. im Bereich des ehemaligen Kali-Schachtgeländes Bischofferode/Holungen. Im Jahre 1995 wurde durch den Zweckverband Regionaler Industrie- und Gewerbepark „Am Ohmberg“ der Gemeinden Bischofferode und Holungen der Bebauungsplan Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen (GI/GE/MI/WA)“ aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Ziel dieses Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Vorbereitung und Entwicklung einer städtebaulich geordneten Nutzung der Flächen aus der ehemaligen Kali-Bergbaunutzung zu gewerblichen Zwecken und zur Wohnnutzung. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Bereich Bischofferode die Flächen nördlich angrenzend an die heutige Straße „Siedlung Thomas Müntzer“ (L1011). Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt seit den 1990er Jahren und ist bis heute noch nicht abgeschlossen.

Südlich angrenzend an die Straße „Siedlung Thomas Müntzer“ (L1011) erfolgte im gleichen Zeitraum (Rechtskraft 1995) die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Lindeneller“ durch die damals selbstständige Gemeinde Bischofferode.

Inzwischen haben sich im Bereich Siedlung-Thomas-Müntzer, neben seit Jahren bestehenden Wohnnutzungen, verschiedene gewerbliche Unternehmen angesiedelt (Heizung-Lüftung-Sanitärbetrieb, Spedition, Autohaus).

Das Plangebiet des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Lindeneller“, direkt angrenzend an das Umspannwerk Bischofferode der TEAG Thüringer Energie AG. Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Gebäude des ehemaligen Schaltheuses des Umspannwerkes. Hier standen bis zum Jahre 1981 mehrere 30kv-Transformatoren. Nach der Außerbetriebnahme und dem Rückbau der Trafos befand sich ab 1982 nur noch die 10 KV Schaltanlage in dem Gebäude. Diese wurde im April 2001 außer Betrieb genommen. In der Folge erfolgte die Demontage aller elektrotechnischen Anlagen sowie der Nebenanlagen.

Die Flächen des Flurstückes 556/6 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode mit den darauf befindlichen „zwei Wohngebäuden, einem ehemaligen Schaltheus, einer Lärmschutzwand und einer Trinkwasserleitung...“ (Auszug Kaufvertrag vom 20.12.2001 UR-Nr. 2230) wurden im Dezember 2001 von der TEAG Thüringer Energie AG an die privaten Vorhabenträger, die Familie Bernd, verkauft. Die auf der Fläche befindlichen Wohngebäude aus dem Jahr 1922 wurden bis zu diesem Zeitpunkt als Dienstwohnung genutzt.

Im Rahmen des Grundstückskaufes erfolgte die Eintragung verschiedener Vereinbarungen. Dazu gehören u.a.

- eine Duldungsdienstbarkeit (§ 10 des Kaufvertrages vom 20.12.2001 UR-Nr. 2230) mit folgendem Wortlaut: „Der jeweilige Eigentümer des heutigen Vertragsgrundbesitzes verpflichtet sich, alle mit dem üblichen Betrieb des Umspannwerkes, welches an den heutigen Vertragsgrundbesitz angrenzt und sich auf den Flurstücken 556/7, 556/9, 556/11, 584/7, 584/5, 584/3, 561/6, 561/4 und 561/2, Flur 7, Gemarkung Bischofferode befindet, auftretenden Beeinträchtigungen gleich welcher Art zu dulden.“
- ein Wegerecht (§ 14 des Kaufvertrages vom 20.12.2001 UR-Nr. 2230) als Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 556/6 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode über die Nutzung der Werksstraße auf den Flurstücken 584/3 und 561/2 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode zur Erreichung der öffentlichen Straße. Dieses Geh- und Fahrrecht wurde grundbuchlich gesichert.

Die Familie Bernd wohnt seitdem auf dem Grundstück und betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb auf den Flächen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Sicherung einer baulichen Nutzung als Erlebnis-Bauernhof erfolgte bereits im Jahre 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Erlebnishof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg. Das damalige Planverfahren wurde nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB nicht fortgeführt. Der Bebauungsplan konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bischofferode entwickelt werden.

Daraufhin erfolgte die Einleitung und Durchführung des Planverfahrens der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Am Ohmberg, auch für die Flächen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3. Die inzwischen wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die Flächen des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“ dar.

Aufgrund des inzwischen verstrichenen Zeitraumes von fast 10 Jahren und den in Teilen geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen soll das Planverfahren aus dem Jahre 2013 nicht fortgeführt, sondern als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ neu eingeleitet und durchgeführt werden. Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die baulichen Nutzungen im Geltungsbereich als Wohnnutzung und für die Tierhaltung herzustellen und zu sichern.

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

Ziel der Gemeinde Am Ohmberg ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen sowie geplanter Nutzungen im Plangebiet. Ziel ist die Nutzung des Geländes als Kleinbauernhof im Nebenerwerb.

Geplant ist die Nutzung der bestehenden Gebäude als eine Wohnung, die Möglichkeit zur Betreibung einer Ferienwohnung, Stallanlagen für insgesamt maximal 15 Tiere (Pferde, Rinder und Schweine), bauliche Anlagen zur Hühnerhaltung und Vermarktung der Eier, Nebengebäude für die Landwirtschaft (Scheune, Lager Räume, Werkstatt).

Ziel ist es, durch eine optimale Ausnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen. (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB)

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Bischofferode entwickelt werden, der für das Plangebiet eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Erlebnishof“ darstellt. Diese Darstellung erfolgte in der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit November 2019, in Vorbereitung des in Rede stehenden Bebauungsplanes.

Der Standort ist komplett erschlossen. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg gefasst.



Wohngebäude und Gebäude der ehemaligen Schaltstation

#### 4. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

## 5. Lage und Beschreibung des Plangebietes

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.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Ortslage im Bereich der Straße Siedlung Thomas Müntzer, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich grenzt an den Geltungsbereich der Standort des Umspannwerkes Bischofferode der Thüringer Energie AG an.

Das Gebiet ist über die kommunale Straße „Am Ohmberg“ an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 345 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch den Gebäudebestand des Wohngebäudes, der ehemaligen Schaltstation sowie kleinerer Nebengebäude. Im westlichen Bereich befinden sich ein Reitplatz sowie Weideflächen.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.



Lage des Plangebietes südlich der Ortslage Siedlung Thomas Müntzer und südwestlich von Bischofferode  
Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))



Luftbild des Plangebietes

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

## 6. 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 (ThürLPlG)
- 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 Wassergesetz (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 (UNB Landratsamt Nordhausen)

### Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanungsebene

- [1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 \(LEP 2025, 1. Änd.\)](#)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

### Planungsvorgaben der Gemeinde

- Flächennutzungsplan Am Ohmberg, 1. Änderung (2019)

*Hinweis:* Die Planungsgrundlagen finden in der zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB aktuellen Fassung rechtliche Verbindlichkeit für die vorliegende Planung.

## 7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke (Planstand Rechtsplan)
- 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: 1.000 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.

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

Die Gemeinde Am Ohmberg sieht zur Erreichung der im Pkt.3 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 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg gefasst.

In der Folge wurden die Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den Unterlagen des Planvorentwurfs mit Stand April 2023 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet sowie durch Auslegung der Planunterlagen statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 06.06.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.07.2023 gebeten.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planvorentwurf erfolgte die Überarbeitung der Planunterlagen. Wesentliche Änderungen der Planinhalte wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich der Einwendungen des Landratsamtes Landkreis Eichsfeld zu den Belangen des Bodenschutzes/Altlasten erfolgte zum vorliegenden Planstand Entwurf eine Altlastenuntersuchung nach BBodSchG/ BBodSchV durch die geotechnik heiligenstadt gmbh, um mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch ggf. vorhandene Altlasten aufgrund der Vornutzung dieses Flurstückes als Teil des Umspannwerkes Kaliwerk Bischofferode (speziell Trafostandort) ausschließen zu können. Der Bericht mit Auswertung der Untersuchungsergebnisse ist der Begründung zum aktuellen Planentwurf in der Anlage 3 beigefügt worden.

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Am Ohmberg ist die Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im September 2025 vorgesehen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, kann der Gemeinderat Am Ohmberg in der Folge den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Am Ohmberg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Planverfahrens keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg 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.

## 9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 9.1. 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 bereits vorhandenen baulichen Nutzungen städtebaulich zu sichern und die aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg zulässigen Rahmenbedingungen für die künftige Standortentwicklung festzusetzen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

### 9.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich nicht in naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befinden sich das FFH-Gebiet Nr.166 „Ohmgebirge“ (FFH 4528-302) sowie das Vogelschutzgebiet Nr.11 „Untereichsfeld - Ohmgebirge“.

Aufgrund des deutlichen räumlichen Abstandes zu diesen europäischen Schutzgebieten sowie der Tatsache, dass das Plangebiet schon seit Jahren baulich genutzt wird und diese Nutzung generell nicht geändert wird (keine Verschärfung von ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Planung) wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ nicht entsteht.

Eine Betroffenheit von wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung kann damit ausgeschlossen werden.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

### 9.3. Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Die Flächen des Flurstückes 556/6 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode waren in der Vergangenheit Teil des Umspannwerkes Kaliwerk Bischofferode. Die Flächen sind derzeit als altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst. Es erfolgte die entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB auf der Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Planverfahren erfolgte die Erarbeitung einer Altlastenuntersuchung zur Klärung des Altlastenverdachts aufgrund der Vornutzung des Grundstückes als Teil des Umspannwerkes Kaliwerk Bischofferode, insbesondere hinsichtlich des Standortes von Transformatoren in einem Gebäudeteil. Der Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung sowie die bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse, erarbeitet durch die geotechnik heiligenstadt gmbh, ist der Begründung in der Anlage 03 beigefügt worden. Im Ergebnis wird festgestellt:

*„In Anbetracht der zuvor beschriebenen örtlichen, geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der analytischen Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Nutzung als Trafogebäude keine spezifischen Schadstoffe in bodenschutzrechtlich relevanten Mengen in den Untergrund eingetragen wurden. ...*

*... Insgesamt kann der Altlastverdacht aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisse als nicht zutreffend eingestuft werden. Schädliche Bodenveränderungen, welche zu einer Gefährdung von Schutzgütern (Grundwasser, Mensch) führen könnten, wurden nicht angetroffen.*

*Die Umwidmung des Standortes von der Nutzungsform „Industrie/Gewerbe“ in die sensiblere Nutzungsform „Wohngebäude“ kann aus fachlicher Sicht erfolgen. Auch bestehen weiterhin keine Bedenken, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) angemessen zu erfüllen.“*

Folgende allgemeinen 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 Zwischenläger 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.

#### 9.4. Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt im Bergwerkseigentum "Bischofferode-Nord". Der Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, 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 Bergbau-berechtigung 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.

### 9.5. Belange der Landwirtschaft

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich 2 Grünlandfeldblöcke (GL45282A07 und GL45282A08). Diese Flächen werden durch den Vorhabenträger landwirtschaftlich genutzt als Weideflächen sowie zur Grünfütterergewinnung genutzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt im Bereich der Feldblöcke die Festsetzung des Vorhabengebietes 2 als Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“. Damit wird sichergestellt, dass diese Flächen auch weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.



Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))

### 9.6. Belange des Immissionsschutzes

Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen im Plangebiet durch elektromagnetische Strahlung:

Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Anlagen des Umspannwerkes Bischofferode. Diese sind noch im Betrieb. Im Jahre 2008 erfolgte zur Prüfung und Bewertung der Beeinträchtigungen einer Wohnnutzung auf dem Flurstück 556/6 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode die Messung der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte an der unmittelbaren Grundstücksgrenze zwischen dem Umspannwerk Bischofferode und dem Wohnhaus bzw. an ausgewählten Punkten auf dem Grundstück selbst. Im Ergebnis konnte das Gutachten Nr. Mb EMVU 100408-E.ON der CE-LAB GmbH aus Ilmenau vom 20.05.2008 folgendes feststellen:

*„Die normenkonform gemessenen Werte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte liegen bei Betriebsfrequenz der elektrotechnischen Anlage (Niederfrequenz 50 Hz) deutlich unterhalb der vorgeschriebenen Grenzwerte nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV — Verordnung über elektromagnetische Felder).“*

Die Gemeinde Am Ohmberg kann im Ergebnis davon ausgehen, dass die geplanten Nutzungen im Plangebiet durch das angrenzende Umspannwerk nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich einer möglichen künftigen Leistungserhöhung im Bereich des Umspannwerkes ist festzustellen, dass es sich bei der Wohnnutzung auch ohne die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um eine Bestandsnutzung als Betriebswohnung handelt. Bis zum Verkauf an die Familie Bernd bestanden 2 Wohngebäude als Dienstwohnungen im Plangebiet. Diese besitzen zwar den Charakter von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet und müssen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruch höhere Toleranzwerte hinnehmen. Hinsichtlich einer elektromagnetische Strahlung die aus der Nutzung des Umspannwerkes entsteht war und ist auch künftig sicherzustellen, dass keine gesundheitsschädlichen Wirkungen auf die benachbarten Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen zu besorgen sind. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Wohnen im Gewerbegebiet oder im Mischgebiet handelt.

#### Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen im Plangebiet durch Lärm:

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Lindeneller“ der Gemeinde Bischofferode aus dem Jahre 1995. In diesem Bebauungsplan wurden für die dem Plangebiet nächstliegenden Flächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 und nördlich der ehemaligen Bahnstrecke (heute Radweg) in einer Entfernung von ca. 20m die wird als bauliche Nutzung ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung wird durch einen mindestens 10m breiten Pflanzstreifen (Bäume und Sträucher) abgeschirmt. Die geplante Nutzungsmischung im Plangebiet entspricht der eines Mischgebietes/Dorfgebietes. Damit wird mit der Planung dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG prinzipiell entsprochen.
- Westlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wird im Bebauungsplan „Lindeneller“ als bauliche Nutzung ein uneingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Der Abstand zu der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten möglichen Wohnnutzung im Vorhabengebiet 1 beträgt ca. 140m. Aufgrund dieses großen Abstandes und den für das Plangebiet anzusetzenden mischgebietsrelevanten Lärmwerte kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der VBP geplanten Nutzungen nicht zu erwarten ist. Im Übrigen ist festzustellen, dass die in Rede stehenden Industriegebietsflächen inzwischen mit einer Freiland-Photovoltaikanlage bebaut wurden von der, im Zeitraum ihrer Nutzung, keine Lärmwirkungen auf das Vorhabengebiet 1 zu erwarten sind.
- An der östlichen Seite grenzt das Plangebiet an die Anlagen des Umspannwerkes Bischofferode an. Auch bezüglich dieser direkt angrenzenden Nutzung sind die mischgebietsrelevanten Lärmwerte außerhalb von Gebäuden der TA Lärm von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) maßgeblich. Dabei wirken die an der östlichen Grenze des Plangebietes bestehenden Gebäude der ehemaligen Schaltstation sowie der Garagen deutlich lärmindernd und abschirmend. Aus diesem Grund wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass dieser Gebäudebestand zu erhalten oder durch gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen zu ersetzen ist.  
Die im Kaufvertrag vereinbarte Duldungsdienstbarkeit hinsichtlich aller Beeinträchtigungen aus der benachbarten Nutzung des Umspannwerkes durch die Eigentümer des Flurstückes 556/6 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode (siehe Pkt. 2) stellt sicher, dass die künftige Nutzung des Umspannwerkes durch die Fortführung der Wohnnutzung auf der Grundlage des in Rede stehenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt wird.

#### **9.7. Belange der Ingenieurgeologie**

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Ohmgebirgsgrabenzone, im Übergangsbereich vom Mittleren Buntsandstein (smSTC) zum Oberen Buntsandstein (so). Auf Grund der anthropogenen 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 Vorhabenbereich keine Georisikoobjekte im FIS Georisiko des TLUBN inventarisiert.

#### **9.8. 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.

##### 1. Änderung des Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025)

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

Die Inhalte der 1. Änderung sind in § 1 wie folgt beschrieben:

„§ 1 Teilweise Aufhebung der Verbindlichkeit des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel

Die mit § 1 der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl. S. 205) erfolgte Verbindlicherklärung des im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemachten Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (Landesentwicklungsprogramm) wird bezüglich folgender Abschnitte und Karten aufgehoben:

Abschnitt 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien,  
Abschnitt 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen,  
Abschnitt 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume,  
Abschnitt 5.2 Energie, ...“

Damit sind neue Aussagen der 1. Änderung bei der Erarbeitung nachgeordneter Planungen zu beachten.

Das betrifft bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich Aussagen zur zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Am Ohmberg. Hier wurden keine Veränderungen zu den Aussagen des Regionalplans Nordthüringen vorgenommen. Die Gemeinde Am Ohmberg wird dem grundzentralen Bereich der Gemeinde Sonnenstein als Grundzentrum zugeordnet.

##### Regionalplan Nordthüringen

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 Am Ohmberg wurden im Regionalplan (RP – NT) keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum Grundversorgungsbereich von Sonnenstein (Grundzentrum).

Auszug:

*G 1-8 In den im Folgenden ausgewiesenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen soll durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gemäß - LEP, 2.2 sowie die Grundzentren gemäß - Regionalplan, 1.2.3 die Versorgung für den Grundbedarf sichergestellt werden.*

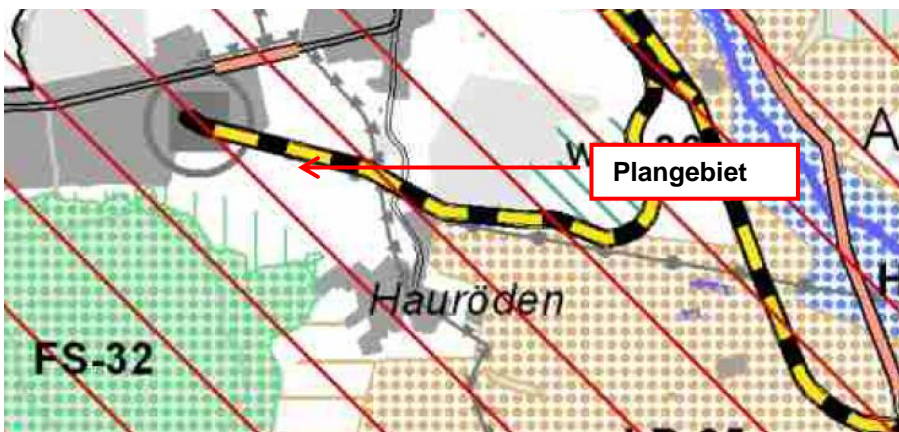
Der Bebauungsplan verfügt über einen Geltungsbereich von 8.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird bereits als Bauernhof genutzt. Zusätzlich dazu ist eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung durch eine Wohnung geplant.

Damit werden keine raumordnerischen Größenordnungen, welche über den Eigenbedarf im Ortsteil überschreiten, erreicht.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes werden den Flächen des Plangebietes keine Zielaussagen und Grundsätze zugeordnet. (weiße Fläche).

Nördlich des Plangebietes ist die Trasse der ehemaligen Bahnstrecke Bleicherode-Bischofferode als zu sichernde Schienenverbindung dargestellt. Diese Bahnstrecke ist inzwischen zurückgebaut worden und führt als Radwegverbindung an der nördlichen Grenze des Plangebietes entlang. Der Verlauf des Radweges wird durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

**Die Gemeinde Am Ohmberg 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, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.**



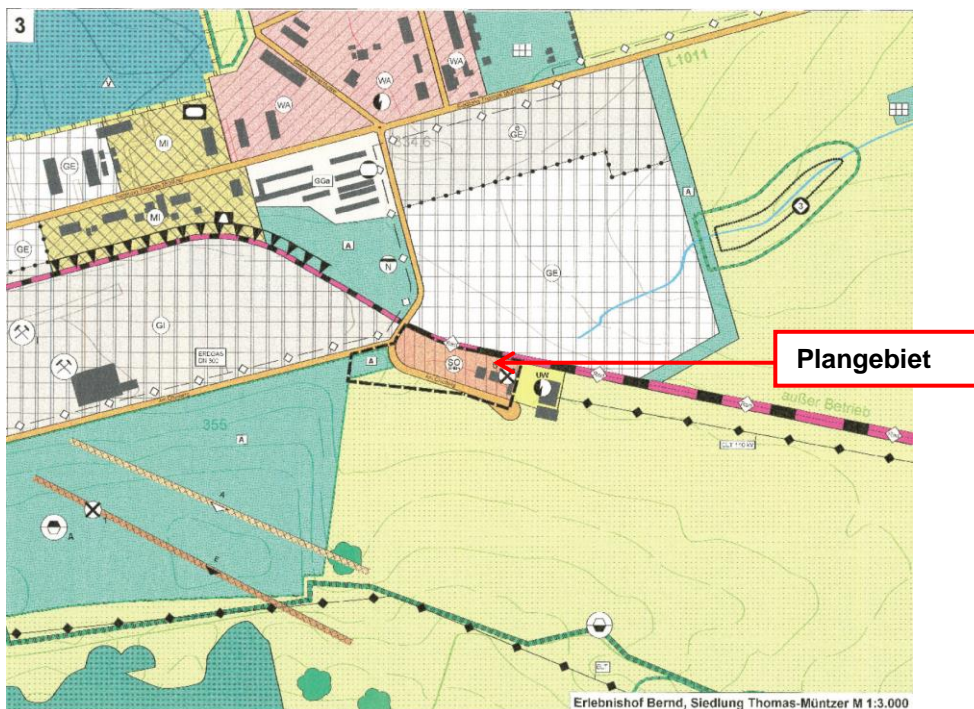
Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

### 9.9. Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg

Die Gemeinde Am Ohmberg besitzt für den Ortsteil Bischofferode einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Dieser Flächennutzungsplan gilt auch nach dem Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden zur Gemeinde Am Ohmberg fort.

In Vorbereitung des in Rede stehenden Bebauungsplanes erfolgte die Einbeziehung des Plangebietes in die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, welche im September 2019 wirksam wurde. Die Flächen des Plangebietes werden im nunmehr wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erlebnisbauernhof dargestellt. Diese Darstellung bildet damit die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Gemeinde wird, im Zuge einer künftigen Zusammenführung der Einzelpläne zu einem Gesamtplan für das Gemeindegebiet, eine weitere Anpassung der Bauflächendarstellungen an den aktuellen Bedarf vornehmen. Dieses konnte aufgrund des Umfangs dieser Planungsaufgabe sowie der damit verbundenen Kosten bisher noch nicht eingeleitet werden.



Auszug aus der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (2019)

#### 9.10. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Am Ohmberg

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

#### 9.11. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Gemeinde Am Ohmberg davon ausgegangen, dass deren Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) nicht berührt werden.

#### 10. 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 lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Am Ohmberg 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. 3 „Bauernhof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			<i>Planung dient der langfristigen Sicherung geordneter städtebaulicher Verhältnisse im Plangebiet</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,	x			<i>Langfristige Nutzung bereits vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken für eine Wohnung soll gewährleistet werden.</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,				<i>nicht betroffen</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 Sicherung der bereits vorhandenen 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 Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		<i>Der bauliche Bestand im Plangebiet ist weitestgehend vorhanden. Mit den Festsetzungen des B-Planes sollen Regelungen für ein sensibles Einfügen in das Landschaftsbild getroffen werden.</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		
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 Immissions-				<i>nicht betroffen</i>

	schutzrechtes				
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,	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der Nebenerwerbslandwirtschaft mit Ferienwohnung</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der Nebenerwerbslandwirtschaft mit Ferienwohnung</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			<i>Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der Nebenerwerbslandwirtschaft mit Ferienwohnung</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		X		<i>Eine Einschränkung des westlich angrenzenden Umspannwerkes, über den Bestandsschutz der Wohngebäude mit dem ursprünglichen Status Betriebswohnungen hinaus, wird durch die Planung nicht ausgelöst.</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,		X		<i>wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt</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>Aufgrund des Gebäudebestandes erhöht sich die Überbauung im Plangebiet nur geringfügig um 760m<sup>2</sup>.</i>
--------	--	--	--	---	--

## 11. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer)

### 11.1. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Gemeinde Am Ohmberg ist beabsichtigt, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) die im Plangebiet bereits vorhandene, städtebaulich erwünschte und verträgliche Nutzung als Bauernhof zu sichern und einen städtebaulichen Rahmen für geringfügige Erweiterungen dieser Nutzungen zu definieren. Die dazu getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das Grundprinzip einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (hier: insbesondere BauGB, BauNVO, BNatSchG).

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

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.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Ortslage im Bereich der Straße Siedlung Thomas Müntzer, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich grenzt an den Geltungsbereich der Standort des Umspannwerkes Bischofferode der Thüringer Energie AG an.

Das Gebiet ist über die kommunale Straße „Am Ohmberg“ an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 345 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch den Gebäudebestand des Wohngebäudes, der ehemaligen Schaltstation sowie kleinerer Nebengebäude. Im westlichen Bereich befinden sich ein Reitplatz sowie Weideflächen.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sicherung bzw. verträgliche Erweiterung des baulichen Bestandes im Plangebiet zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen in Form von konkreten textlichen Festsetzungen für die Vorhabengebiete 1 und 2:

Im **Vorhabengebiet 1** mit der **Zweckbestimmung „Bauernhof“** sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- ein Wohngebäude mit einer WE,
- eine Ferienwohnung im Sinne einer Wanderreiterstation mit Einstellmöglichkeit für Pferde,
- Stallgebäude für insgesamt maximal 15 Tiere (Rinder, Schweine, Pferde),
- [bauliche Anlagen zur Hühnerhaltung](#),
- landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheune, Lager, Werkstatt und Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte)
- Erschließungswege, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen,
- [bis zu 2 Garagen und 4 Stellplätze gem. § 12 BauNVO](#),
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB des **Vorhabengebietes 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“** ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen bis zu einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 300m<sup>2</sup> zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (Futterstellen, Unterstände),
- Anlagen für den Pferdesport,
- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00m.

Im Vorhabengebiet 2 soll ausschließlich zur Weidenutzung und weiterhin als Reitplatz zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund erfolgt die grundlegende Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft für diesen Bereich. Die Errichtung baulicher Anlagen wird begrenzt auf eine Fläche von 300m<sup>2</sup> und soll die Errichtung von Zäunanlagen, Futterstellen oder von Unterständen für die Tiere ermöglichen.



Die aktuelle Nutzung im Vorhabengebiet 2 soll gesichert werden.

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

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 im Vorhabengebiet 1 soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für bereits vorhandene sowie die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Diese Festsetzung orientiert sich an der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete/Dorfgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes realisieren zu können, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet von 7,00 m. Für das Gebäude der ehemaligen Schaltstation wurde die Traufhöhe auf bis zu 11m begrenzt.

Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Dem Vorhabenträger soll ermöglicht werden, diesen prinzipiell zu erhalten und wenn erforderlich auch einer geänderten Nutzung zuzuführen.

Der Höhenbezugspunkt wurde im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzt und ist somit eindeutig im Gelände nachvollziehbar.

#### 11.1.4. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Dabei erfolgte die Festsetzung der Baugrenze insbesondere unter Beachtung des bereits vorhandenen Bestandes an Hauptbaukörpern. Für diese soll eine vertretbare Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Mit der Festsetzung der Baugrenze wird gleichzeitig die Errichtung von baulichen Hauptnutzungen an anderer Stelle im Vorhabengebiet 1 ausgeschlossen.

Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenze wird nicht ausgeschlossen und ist damit zulässig.

Die Gemeinde sieht es nicht als erforderlich an, weitere gestalterische Vorgaben für die Baukörper im Plangebiet festzusetzen. Auf den zu überbauenden Flächen ist der bauliche Bestand bereits vorhanden. Aufgrund der guten Bausubstanz dieser Gebäude sowie der baulichen Gestaltung, welche zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsansprüchen genügt, ist nicht davon auszugehen, dass eine zusätzliche, gebietsdominierende Neubebauung im Plangebiet errichtet wird. Die vorhandene Bebauung fügt sich in den Übergangsbereich von der Ortslage zur Landschaft hin, ein.

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

Das Plangebiet wird über die kommunale Straße „Am Ohmberg“ erschlossen, welches bis auf Höhe des Plangebietes in Asphaltdeckung ausgebaut ist. Diese Straße wurde in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Die öffentliche Straße mündet auf eine private Verkehrsfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Thüringer Energie AG und dient der Anbindung des Umspannwerkes Bischofferode, östlich angrenzend an das Plangebiet. Für diese private Verkehrsfläche besteht ein [grundbuchlich gesichertes](#) Nutzungsrecht (Wegerecht) durch die Vorhabenträger.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen sind auf im Vorhabengebiet unterzubringen.

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

Im Bebauungsplan wird, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen in den Garten und Grünflächen, folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

*„§ 4 (2) Die Gehölze im Plangebiet sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen....“*

Ziel der Maßnahme ist es, den Gehölzbestand zu erhalten und langfristig zu sichern.

*„§ 4 (1) 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“ ist eine geschlossene, zweireihige, freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen. Der Anteil an Dornensträuchern soll > 50% betragen (Pflanzenabstand Sträucher in der Reihe: 1,0 m).“*

Im Randbereich der Weideflächen (Vorhabengebiet 2) soll zusätzlich eine geschlossene Strauchhecke mit einem hohen Anteil an Dornensträuchern angepflanzt werden diese Hecke dient der Vernetzung der insbesondere westlich in der Offenlandschaft vorhandenen Trockengebüsche und wird als Kompensationsmaßnahme für den, durch die Umsetzung der Planung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriff herangezogen. [Zusätzlich dient diese Hecke dem Schutz vor dem Eintrag von Oberboden und Schlamm aus der südlich angrenzenden Feldflur im Falle von erhöhtem Niederschlag.](#)

Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet werden im Grünordnungsplan getroffen. Ziel ist es, den entstehenden Eingriff möglichst vollständig im Plangebiet auszugleichen, um eine weitere Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu vermeiden. Das kann mit den getroffenen Festsetzungen erreicht werden.

[Der Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung in der Anlage 01 beigefügt worden. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet, die durch die Festsetzungen zulässig ist und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zwar ein rechnerisches Defizit von 365 ökologischen Wertpunkten entsteht, der Ausgleich aber zu 99% erbracht werden kann.](#)

[Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können ausgeschlossen werden. Außerdem handelt es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes um bereits durch bauliche Nutzung vorgeprägte Bereiche, deren Nachnutzung mit der Planung langfristig gesichert werden soll.](#)

[Die Gemeinde bewertet die Nachnutzung dieser Fläche mit einem hohen Gewicht. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des nachhaltigen und ressourcensparenden wirtschaftens mit kann durch die geplante Nachnutzung eine Neubebauung an anderer Stelle vermieden werden.](#)

[Mit einem Kompensationsanteil von 99% wird dem Ausgleich des durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffs aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg ausreichend Rechnung getragen.](#)

**11.1.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Geltungsbereich als solche festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, von Rettungsfahrzeugen sowie von Versorgungsträgern zu belasten. Es handelt sich um die private Verkehrsfläche des Flurstückes 584/3, welche sich im Eigentum der Thüringer Energie AG befindet. Diese dient der Anbindung des Umspannwerkes Bischofferode, östlich angrenzend an das Plangebiet, an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der kommunalen Straße Am Ohmberg. Für diese private Verkehrsfläche besteht bereits ein grundbuchlich gesichertes Nutzungsrecht (Wegerecht) durch die Vorhabenträger.

**11.1.8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich derzeit Bestandsgebäude. Es handelt sich dabei um das Gebäude der ehemaligen Schaltstation sowie eine größere Garagen für landwirtschaftliche Geräte. Dieser Gebäudebestand dient gleichzeitig als Abschirmung für eintreffende Immissionen (Lärm) aus dem Betrieb des Umspannwerkes. Derzeit ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung (über die im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte der TA Lärm) nicht besteht. Sollte es künftig zu einem Rückbau dieser bestehenden baulichen Anlagen kommen, sind an der östlichen Plangebietsgrenze entsprechend gleichwertige Lärmschutzanlagen zu errichten.

**11.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. Es besteht kein Erfordernis der weiteren nachrichtlichen Übernahme von nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB.

Der Leitungsbestand der Schmutz- und Regenwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichfelder Kessel“ wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und damit klarzustellen, wo der Anschluss der Schmutzwasserleitung des Plangebietes an den öffentlichen Kanal erfolgen soll. Gleichzeitig erfolgte die geringfügige Verschiebung der Maßnahmenfläche M1 um sicherzustellen, dass der Leitungsbestand selbst sowie ein Schutzstreifen nicht durch das geplante Bepflanzen mit Sträuchern beeinträchtigt wird.

**11.3. 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.

Es handelt sich hierbei um Vorgaben zum Umgang mit:

- Archäologischen Bodenfunden,
- Munitionsfunden/ Kampfmitteln,
- Vorhandenen Leitungsbeständen,

um zu beachtende Voraussetzungen des Plangebietes, wie:

- Geologischen Verhältnisse und Belangen des Bergbaus,

sowie um gesetzlich einzuhaltende Regelungen, hinsichtlich des

- Natur- und Artenschutzes und
- Altlasten/Bodenschutzes.

## 12. Erschließung

### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die kommunale Straße „Am Ohmberg“, welche komplett in Asphaltdeckung ausgebaut ist.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet unterzubringen.

### Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das zentrale Netz des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird über das Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ abgedeckt.

### Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

### Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Gebiet erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichfelder Kessel“. Dieser verläuft in der kommunalen Straße „Am Ohmberg“ im Westen des Plangebietes. Der Verlauf der Schmutzwasserleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone versickert. Eine ggf. geplante Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Wasserbehörde.

### Abfall

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Eichfeldwerke (EW Entsorgung GmbH) integriert.

## 13. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

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

## 14. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch die Grundstückseigentümer des Plangebietes über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Gemeinde Am Ohmberg diesbezüglich keine Planungskosten entstehen.

Nordhausen, 15. Juli 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 gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise 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 BImSchG.

*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 Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.*

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

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

Das Plangebiet des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Lindeneller“, direkt angrenzend an das Umspannwerk Bischofferode der TEAG Thüringer Energie AG.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Gebäude des ehemaligen Schalthauses. Hier standen bis zum Jahre 1981 mehrere 30kv-Transformatoren. Nach der Außerbetriebnahme und dem Rückbau der Trafos befand sich ab 1982 nur noch die 10 KV Schaltanlage in dem Gebäude. Diese wurde im April 2001 außer Betrieb genommen. In der Folge erfolgte die Demontage aller elektrotechnischen Anlagen sowie der Nebenanlagen. Das Gelände mit dem dazugehörigen Wohngebäude aus dem Jahr 1922, welches bis dahin als Dienstwohnung genutzt wurde, wurde im Dezember 2001 von dem damaligen Energieversorger E.ON an die privaten Vorhabenträger, die Familie Bernd, verkauft.

Die Familie Bernd betreibt seitdem einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb auf den Flächen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Sicherung einer baulichen Nutzung als Erlebnis-Bauernhof erfolgte bereits im Jahre 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Erlebnishof Bernd“ der Gemeinde Am Ohmberg. Das damalige Planverfahren wurde nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB nicht fortgeführt. Der Bebauungsplan konnte zum damaligen Zeitpunkt nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bischofferode entwickelt werden.

Daraufhin erfolgte die Einleitung und Durchführung des Planverfahrens der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Am Ohmberg, auch für die Flächen des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3. Die inzwischen wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die Flächen des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“ dar.

Aufgrund des inzwischen verstrichenen Zeitraumes von über 10 Jahren und den in Teilen geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen soll das Planverfahren aus dem Jahre 2013 nicht fortgeführt, sondern als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ neu eingeleitet und durchgeführt werden. Ziel ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die baulichen Nutzungen im Geltungsbereich als Wohnnutzung und für die Tierhaltung herzustellen und zu sichern.

Ziel der Gemeinde Am Ohmberg ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden baulichen Nutzungen sowie geplanter Nutzungen im Plangebiet. Ziel ist die Nutzung des Geländes als Kleinbauernhof im Nebenerwerb.

Geplant ist die Nutzung der bestehenden Gebäude als eine Wohnung, die Möglichkeit zur Betreuung einer Ferienwohnung, Stallanlagen für insgesamt maximal 15 Tiere (Pferde, Rinder und Schweine), bauliche Anlagen zur Hühnerhaltung und Vermarktung der Eier, Nebengebäude für die Landwirtschaft (Scheune, Lager Räume, Werkstatt).

Ziel ist es, durch eine optimale Ausnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes, einer städtebaulichen Neuentwicklung an anderer Stelle entgegenzuwirken und damit keinen Verbrauch an unbeeinträchtigtem Landschaftsraum zu erzeugen. (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB)

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.

Der Standort ist komplett erschlossen. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg gefasst.

## 16.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

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

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.

Die Grundstücke befinden sich südlich der Ortslage im Bereich der Straße Siedlung Thomas Müntzer, weitestgehend umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich grenzt an den Geltungsbereich der Standort des Umspannwerkes Bischofferode der Thüringer Energie AG an.

Das Gebiet ist über die kommunale Straße „Am Ohmberg“ an die Ortslage sowie das regionale Straßennetz angebunden. Es liegt in einer Höhenlage von ca. 345 m ü NHN und stellt sich als ein topographisch ebenes Gelände dar.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch den Gebäudebestand des Wohngebäudes, der ehemaligen Schaltstation sowie kleinerer Nebengebäude. Im westlichen Bereich befinden sich ein Reitplatz sowie Weideflächen.

Der Übersichtsplan der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes zum Gemeindegebiet dar.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Sicherung bzw. verträgliche Erweiterung des baulichen Bestandes im Plangebiet zu schaffen, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen in Form von konkreten textlichen Festsetzungen für die Vorhabengebiete 1 und 2:

Im **Vorhabengebiet 1** mit der **Zweckbestimmung „Bauernhof“** sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- ein Wohngebäude mit einer WE,
- eine Ferienwohnung im Sinne einer Wanderreiterstation mit Einstellmöglichkeit für Pferde,
- Stallgebäude für insgesamt maximal 15 Tiere (Rinder, Schweine, Pferde),
- [bauliche Anlagen zur Hühnerhaltung](#),
- landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheune, Lager, Werkstatt und Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte)
- Erschließungswege, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen,
- [bis zu 2 Garagen und 4 Stellplätze gem. § 12 BauNVO](#),
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB des **Vorhabengebietes 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“** ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen bis zu einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 300m<sup>2</sup> zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (Futterstellen, Unterstände),
- Anlagen für den Pferdesport,
- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00m.

Im Vorhabengebiet 2 soll ausschließlich zur Weidenutzung und weiterhin als reitplatz zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund erfolgt die grundlegende Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft für diesen Bereich. Die Errichtung baulicher Anlagen wird begrenzt auf eine Fläche von 300m<sup>2</sup> und soll die Errichtung von Zaunanlagen, Futterstellen oder von Unterständen für die Tiere ermöglichen.

Aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Bestandes und der ausgeübten Nutzungen im Plangebiet werden durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 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 Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 im Vorhabengebiet 1 soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für

bereits vorhandene sowie die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Diese Festsetzung orientiert sich an der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete/Dorfgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes realisieren zu können, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet von 7,00 m. Für das Gebäude der ehemaligen Schaltstation wurde die Traufhöhe auf bis zu 11m begrenzt.

Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Dem Vorhabenträger soll ermöglicht werden, diesen prinzipiell zu erhalten und wenn erforderlich auch einer geänderten Nutzung zuzuführen.

Der Höhenbezugspunkt wurde im Bereich der Erschließungsstraße festgesetzt und ist somit eindeutig im Gelände nachvollziehbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe 760 m<sup>2</sup> mehr zu versiegelnde Grundfläche (über den Bestand hinausgehend) in den Vorhabengebieten planungsrechtlich zulässig ist, was im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes (8.000 m<sup>2</sup>) einen Anteil von < 10% ausmacht. 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 Am Ohmberg Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet 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. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Dabei erfolgte die Festsetzung der Baugrenze insbesondere unter Beachtung des bereits vorhandenen Bestandes an Hauptbaukörpern. Für diese soll eine vertretbare Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Mit der Festsetzung der Baugrenze wird gleichzeitig die Errichtung von baulichen Hauptnutzungen an anderer Stelle im Vorhabengebiet 1 ausgeschlossen.

Die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenze wird nicht ausgeschlossen und ist damit zulässig.

Die Gemeinde sieht es nicht als erforderlich an, weitere gestalterische Vorgaben für die Baukörper im Plangebiet festzusetzen. Auf den zu überbauenden Flächen ist der bauliche Bestand bereits vorhanden. Aufgrund der guten Bausubstanz dieser Gebäude sowie der bauliche Gestaltung, welche zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsansprüchen genügt, ist nicht davon auszugehen, dass eine zusätzliche, gebietsdominierende Neubebauung im Plangebiet errichtet wird. Die vorhandene Bebauung fügt sich in den Übergangsbereich von der Ortslage zur Landschaft hin, ein.

Deshalb 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 kommunale Straße „Am Ohmberg“ erschlossen, welches bis auf Höhe des Plangebietes in Asphaltdeckung ausgebaut ist. Diese Straße wurde in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Die öffentliche Straße mündet auf eine private Verkehrsfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Thüringer Energie AG und dient der Anbindung des Umspannwerkes Bischofferode, östlich angrenzend an das Plangebiet. Für diese private Verkehrsfläche besteht ein **grundbuchlich gesichertes** Nutzungsrecht (Wegerecht) durch die Vorhabenträger.

Die erforderlichen und nutzungsabhängigen Kfz-Stellflächen sind auf im Vorhabengebiet unterzubringen.

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen ausgelöst wird, ist durch diese Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

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

Im Bebauungsplan wird, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen in den Garten und Grünflächen, folgende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

*„§ 4 (2) Die Gehölze im Plangebiet sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen....“*

Ziel der Maßnahme ist es, den Gehölzbestand zu erhalten und langfristig zu sichern.

*„§ 4 (1) 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“ ist eine geschlossene, zweireihige, freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen. Der Anteil an Dornensträuchern soll > 50% betragen (Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,0 m).“*

Im Randbereich der Weideflächen (Vorhabengebiet 2) soll zusätzlich eine geschlossene Strauchhecke mit einem hohen Anteil an Dornensträuchern angepflanzt werden diese Hecke dient der Vernetzung der insbesondere westlich in der Offenlandschaft vorhandenen Trockengebüsche und wird als Kompensationsmaßnahme für den, durch die Umsetzung der Planung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriff herangezogen. Die konkrete Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahme wird im Maßnahmenblatt1 in der Anlage 2 der Begründung beschrieben.

Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet werden im Grünordnungsplan getroffen. Ziel ist es, den entstehenden Eingriff möglichst vollständig im Plangebiet auszugleichen, um eine weitere Flächeninanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu vermeiden. Das kann mit den getroffenen Festsetzungen erreicht werden.

Der Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung in der Anlage 01 beigelegt worden. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet, die durch die Festsetzungen zulässig ist und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zwar ein rechnerisches Defizit von 365 ökologischen Wertpunkten entsteht, der Ausgleich aber zu 99% erbracht werden kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können ausgeschlossen werden. Außerdem handelt es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes um bereits durch bauliche Nutzung vorgeprägte Bereiche, deren Nachnutzung mit der Planung langfristig gesichert werden soll.

Die Gemeinde bewertet die Nachnutzung dieser Fläche mit einem hohen Gewicht. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des nachhaltigen und ressourcensparenden wirtschaftens mit kann durch die geplante Nachnutzung eine Neubebauung an anderer Stelle vermieden werden.

Mit einem Kompensationsanteil von 99% wird dem Ausgleich des durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffs aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg ausreichend Rechnung getragen.

Alle diese Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil mit unterschiedlicher Ausprägung in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Diese Festsetzungen unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

**16.2.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Geltungsbereich als solche festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, von Rettungsfahrzeugen sowie von Versorgungsträgern zu belasten.

Es handelt sich um die private Verkehrsfläche des Flurstückes 584/3, welche sich im Eigentum der Thüringer Energie AG befindet. Diese dient der Anbindung des Umspannwerkes Bischofferode, östlich angrenzend an das Plangebiet, an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der kommunalen Straße Am Ohmberg. Für diese private Verkehrsfläche besteht bereits ein grundbuchlich gesichertes Nutzungsrecht (Wegerecht) durch die Vorhabenträger.

**16.2.8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich derzeit Bestandsgebäude. Es handelt sich dabei um das Gebäude der ehemaligen Schaltstation sowie eine größere Garagen für landwirtschaftliche Geräte. Dieser Gebäudebestand dient gleichzeitig als Abschirmung für eintreffende Immissionen (Lärm) aus dem Betrieb des Umspannwerkes. Derzeit ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung (über die im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte der TA Lärm) nicht besteht. Sollte es künftig zu einem Rückbau dieser bestehenden baulichen Anlagen kommen, sind an der östlichen Plangebietsgrenze entsprechend gleichwertige Lärmschutzanlagen zu errichten.

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

**Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:**

Nutzungsart		Fläche	=	Anteil (%)
Vorhabengebiet 1 davon: überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,6): 1.396 m <sup>2</sup>	ca.	2.326 m <sup>2</sup>	=	29,1 %
Vorhabengebiet 2 – Flächen für die Landwirtschaft davon: überbaubare Grundstücksflächen 300 m <sup>2</sup>	ca.	3.129 m <sup>2</sup>	=	39,1 %
Verkehrsflächen: davon: öffentliche Straßenverkehrsfläche: 1.175 m <sup>2</sup> davon: private Verkehrsfläche: 411 m <sup>2</sup>	ca.	1.585 m <sup>2</sup>		19,8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca.	960 m <sup>2</sup>		12,0 %
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>ca.</b>	<b>8.000 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>100,0%</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 Am Ohmberg.

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 1.696m<sup>2</sup> und die damit verbleibende Durchgrünung der Grundstücksflächen bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 8.000 m<sup>2</sup>,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO, die einen geringen zusätzlichen Flächenverbrauch (über den Bestand hinausgehend) von nur ca. 9,5% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches verursachen,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt der Gehölzstrukturen.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierte 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“
- 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 (UNB Landratsamt Nordhausen)

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

- [1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen \(LEP 2025\)](#)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

#### **Planungsvorgaben der Gemeinde**

- Flächennutzungsplan Am Ohmberg, 1. Änderung (2019)

*[Hinweis:](#) Die Planungsgrundlagen finden in der zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB aktuellen Fassung rechtliche Verbindlichkeit für die vorliegende Planung.*

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 Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

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

Es ist seitens der Gemeinde Am Ohmberg beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet 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 Eingriffsausgleichbilanzierung

unter Beachtung der seitens der Gemeinde Am Ohmberg 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. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Flächennutzungsplan OT Siedlung Thomas Müntzer in der Fassung der 1. Änderung (2019)
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan,
- [Stellungnahmen der Fachbehörden aus dem bisherigen Planverfahren.](#)

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad 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 [im Verfahrensschritt der formellen Beteiligung gem. § 3 \(2\) und § 4 \(2\) BauGB.](#)

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 Am Ohmberg im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad 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

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b>Schutzgüter</b>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter 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 BNatSchG		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 Schutzgüter 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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung durch die Planung betroffen.

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 400 m, befinden sich das FFH-Gebiet Nr.166 „Ohmgebirge“ (FFH 4528-302) sowie das Vogelschutzgebiet Nr.11 „Untereichsfeld - Ohmgebirge“.

Aufgrund des deutlichen räumlichen Abstandes zu diesen europäischen Schutzgebieten sowie der Tatsache, dass das Plangebiet schon seit Jahren baulich genutzt wird und diese Nutzung generell nicht geändert wird (keine Verschärfung von ggf. vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Planung) wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ nicht entsteht.

Eine Betroffenheit von wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung kann damit ausgeschlossen werden.

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 Standortsituation der bereits genehmigten baulichen Nutzungen erhalten. Der Gebäudebestand im Plangebiet ist überwiegend im Zuge der ehemaligen Nutzung als Gebäude und Anlagen des Umspannwerkes Bischofferode entstanden. Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre keine weitere bzw. verdichtende bauliche Entwicklung im Plangebiet möglich. Außerdem wäre eine Umnutzung des bestehenden Wohngebäudes, welchem planungsrechtlich der Status einer Betriebswohnung zugeordnet wird, zu allgemeinen Wohnzwecken für die Vorhabenträger nicht zulässig.

Durch das fehlende, städtebaulich abgesicherte Gesamtkonzept, würden zukünftig zu genehmigende Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB bewertet werden müssen und damit größtenteils nicht genehmigungsfähig sein.

Die Chance zur langfristigen Erhaltung und Verdichtung dieses bereits bebauten Standortes für die Nutzung durch den ortsansässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und als Wohnstandort für die Vorhabenträger wäre in Frage gestellt. Eine langfristige Nachnutzung des Standortes wäre fraglich. Es besteht die Möglichkeit, dass ein neuer Wohnstandort auf bisher unverbauten Flächen, unter Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder Grünflächen, entwickelt werden würde.

Hinsichtlich des Umweltzustandes im Plangebiet selbst, wären kurz- und mittelfristig keine veränderten Bedingungen zu erwarten, da die geplante Nutzung im Gebiet bereits seit Jahren ausgeübt wird. Langfristig würde das Gebiet leer stehen, da die Gebäude keiner Modernisierung oder Kompletterneuerung unterzogen werden können. Es besteht die Gefahr des Entstehens von baulichen Brachflächen im Landschaftsraum.

#### 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 festgelegt. Ziel ist es, alle im Rahmen der Planung relevanten 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 Am Ohmberg 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 Nordthüringen,
- Flächennutzungsplan OT Siedlung Thomas Müntzer in der Fassung der 1. Änderung (2019)
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan
- [Stellungnahmen der Fachbehörden aus dem bisherigen Planverfahren.](#)

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bauernhof Bernd“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg 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 Am Ohmberg 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 Am Ohmberg 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:**

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur Feldflur sowie der auf den Flächen bereits stattfindenden bisher gewerblichen Wohnnutzung (Betriebswohnung) keinen hohen Stellenwert für die Erholungsnutzung für die Einwohner von Bischofferode oder Umgebung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bereits bestehende Nutzung als Bauernhof mit Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Es ist davon auszugehen, dass von den künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen (Wohnnutzung, Ferienwohnung, Tierhaltung mit max. 15 Tieren) keine erhebliche Belastung durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen in den angrenzenden Grundstücken zu erwarten sind. Im angrenzenden Bereich befinden sich Ackerflächen sowie Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lindeneller, welcher Gewerbe und Industriegebietsflächen festsetzt.

Eine Nutzung des Plangebietes durch die der 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.

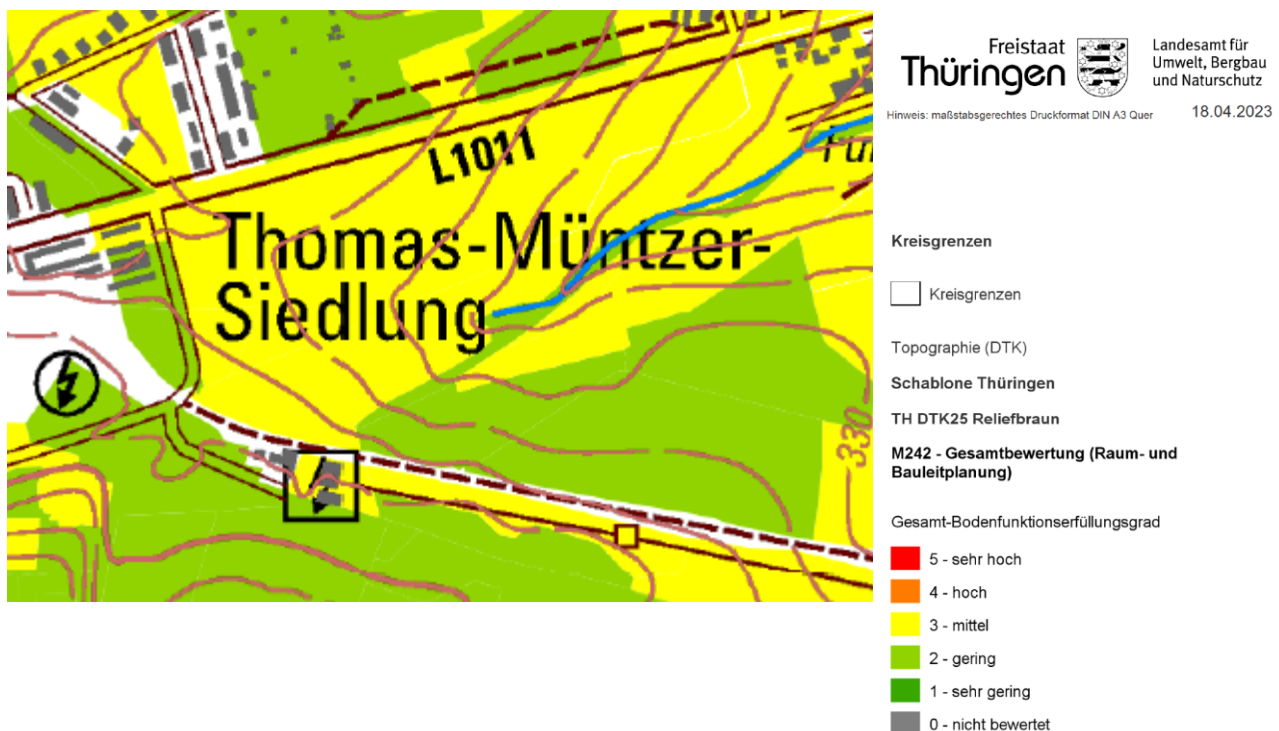
### **Schutzgut Boden:**

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bereits bebauten Flächen eingeschränkt. Ihnen werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses sowie der vorhandenen Versiegelung eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Der Flächenanteil der bereits überbauten Flächen (östlicher Teil des Plangebietes) beträgt ca. 30% des Plangebietes. Es handelt sich um baulich und anthropogen deutlich vorbelastete Flächen.

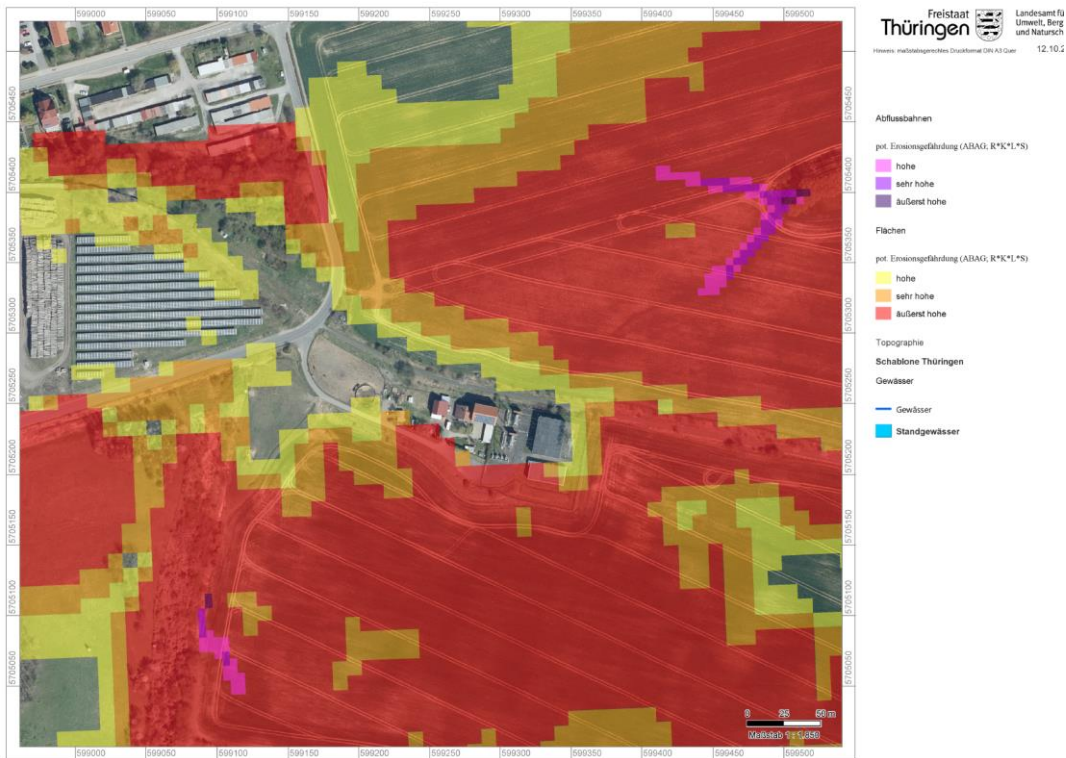
Die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes (westlicher Teil) werden gem. der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des TLUBN mit einem Bodenerfüllungsgrad von 2- gering bewertet.

Diese Flächen werden derzeit teilweise als Weideflächen und zur Pferdehaltung genutzt. Es besteht damit eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer baulichen Nutzung (Versiegelung) der Flächen. Eine Bebauung ist im Vorhabengebiet 2 zusätzlich auf maximal 300m<sup>2</sup> begrenzt worden. Die derzeit vorhandene Nutzung zur Tier- bzw. Pferdehaltung soll mit der Planung lediglich gesichert werden.



Graphische Darstellung der Bodenbewertung gem. Kartendienst TLUBN

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der durch die Planung ausgelösten geringen Bebaubarkeit im Bereich, die ausschließlich im Bereich von bereits anthropogen vorbelasteten Flächen zulässig ist, geht die Gemeinde Am Ohmberg davon aus, dass eine tiefgreifendere Bewertung von Bodenfunktionen des Plangebietes nicht erforderlich ist.



Graphische Darstellung der Erosionsgefährdung in der Umgebung des Plangebietes gem. Kartendienst TLUBN <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>, Zugriff 12.10.2023

Insbesondere südlich des Plangebietes schließen Ackerflächen an, die eine äußerst hohe Erosionsgefährdung aufweisen. Damit besteht die Gefahr, dass aufgrund der südlich ansteigenden Geländetopographie Teile des Oberbodens im Starkregenfall in Richtung Plangebiet abgetragen werden. Zum Schutz des Plangebietes erfolgte die Festsetzung einer geschlossenen Strauchheckenpflanzung an der südlichen Grenze zur angrenzenden Feldflur hin. Diese dient dazu, möglichen Bodenabtrag zurückzuhalten. Dabei ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich eine Umnutzung bereits vorhandener Bausubstanz ausgelöst wird. Es entsteht kein Eingriff in bisher natürlich vorhandene Bodenstrukturen.

Die Flächen des Flurstückes 556/6 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode waren in der Vergangenheit Teil des Umspannwerkes Kaliwerk Bischofferode. Die Flächen sind derzeit als altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst. Es erfolgte die entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB auf der Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Planverfahren erfolgte die Erarbeitung einer Altlastenuntersuchung zur Klärung des Altlastenverdachts aufgrund der Vornutzung des Grundstückes als Teil des Umspannwerkes Kaliwerk Bischofferode, insbesondere hinsichtlich des Standortes von Transformatoren in einem Gebäudeteil. Der Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung sowie die bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse, erarbeitet durch die geotechnik heiligenstadt gmbh, ist der Begründung in der Anlage 03 beigelegt worden. Im Ergebnis wird festgestellt:

*„In Anbetracht der zuvor beschriebenen örtlichen, geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der analytischen Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Nutzung als Trafogebäude keine spezifischen Schadstoffe in bodenschutzrechtlich relevanten Mengen in den Untergrund eingetragen wurden. ...*

*... Insgesamt kann der Altlastverdacht aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisse als nicht zutreffend eingestuft werden. Schädliche Bodenveränderungen, welche zu einer Gefährdung von Schutzgütern (Grundwasser, Mensch) führen könnten, wurden nicht angetroffen.*

*Die Umwidmung des Standortes von der Nutzungsform „Industrie/Gewerbe“ in die sensiblere Nutzungsform „Wohngebäude“ kann aus fachlicher Sicht erfolgen. Auch bestehen weiterhin keine Bedenken, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) angemessen zu erfüllen.“*

**Schutzgut Wasser:**

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Still- oder Fließgewässer.

Den Bereichen mit Bebauung sowie den Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Den übrigen Flächen wird analog zum Schutzgut „Boden“ eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Das derzeit im Plangebiet 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 Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

**Schutzgut Klima / Luft:**

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Größe (< 1 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage südlich der Ortslage Siedlung Thomas Müntzer bzw. Bischofferode keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wäre diese Funktion bereits derzeit eingeschränkt. Durch die Planung wird dieser Zustand nicht weiter verschärft. Es kann eingeschätzt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten ist.

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächendeckenden 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 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.

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 Am Ohmberg 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.

**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 ist auf Grund der Lage des Plangebiets in der Ebene, umgeben von den Erhebungen der Hauröder Klippen im Süden, sowie des Hühnerberges im Osten und des Hasenberges bzw. der Resthalden im Westen, als gering einzustufen. Der Bestand der Hauptgebäude im Plangebiet ist bereits vorhanden. Dieser Zustand wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bedeutend verändert. Die Höhenentwicklung neuer Gebäude im Plangebiet wird sich, aufgrund der getroffenen Festsetzungen, künftig am Bestand orientieren. Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

### 18.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche 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 Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei einer Ortsbegehung wurde das Plangebiet 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 befinden sich ständig genutzte Gebäude sowie ein Bestand an Laubbäumen. Durch die Planung wird weder ein Abriss der Bausubstanz sowie ein Entfernen des Baumbestandes ausgelöst.

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:**

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

Hier sind im Einzelfall, bei geplanten Rückbau oder Umnutzungsvorhaben, 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 baulichen Nutzung im Plangebiet 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. 62% der Gesamtflächen des Plangebietes (ca. 4.971 m<sup>2</sup>) bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

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 langfristig gesicherte Nutzung der bereits bebauten Flächen des Plangebietes erfolgt keine Neuinanspruchnahme und keine umweltrelevante Beeinträchtigung von bisher unberührtem Landschaftsraum.

#### 18.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)

##### **1. Flächeninanspruchnahme**

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende Nebenanlagen bzw. zu erweiternde 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. 9.3 der Begründung genannten Anforderungen des Bodenschutzes sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die baulichen Anlagen im Vorhabengebiet 1 und 2 werden überwiegend im Bereich der bereits durch Überbauung vorbelasteten Flächen errichtet werden. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird insgesamt nur geringfügig (um ca. 9,5% der Gesamtfläche) weiter erhöht werden können.

Die gesamte übrige Fläche wird als private Grünfläche gestaltet, als landwirtschaftliche Fläche genutzt bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt.

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, auf Grund der vorhandenen Bausubstanz an Hauptbaukörpern und 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.

Folgende allgemeinen Bodenschutzanforderungen sind bei baulichen Veränderungen bzw. Baumaßnahmen im Plangebiet 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. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. 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 Zwischenbefahrungen ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger 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.

### **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 Erschütterungen und Lärm verursachen. 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 in der Regel nur tagsüber erfolgen.

Gleiches 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 Staubeentwicklungen.

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, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen.

**Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung werden die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Größere und gleichzeitig stattfindende Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.**

## **18.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren**

### **1. Flächeninanspruchnahme**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt 0,8 ha. Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes – wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt geringfügig (um 9,5% der Gesamtfläche) weiter erhöht, da eine bauliche Vorbelastung des Standortes bereits gegeben ist. Die übrigen Flächen werden als private Grünfläche bepflanzt und gestal-

tet bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt.

Die Bestandsbewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet bleibt prinzipiell erhalten. Die Flächenanteile der Bodenfunktionswerte verändern sich nur geringfügig.

geringe Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen, Nitratrückhaltevermögen = 3.029 m<sup>2</sup> (zu bebauende Fläche und Verkehrsflächen) -> Erhöhung um 760 m<sup>2</sup>

mittlere Bodenfunktion hinsichtlich Biotopfunktion, Ertragswert, Wasserspeichervermögen, Nitratrückhaltevermögen = 4.971 m<sup>2</sup>

Der planbedingte Eingriff in die Bodenfunktion ist damit als sehr gering zu bewerten (760 m<sup>2</sup>). 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 und werden durch die Erhöhung der Bepflanzung (Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze) sogar hinsichtlich des Wasserspeichervermögens erhöht.

## **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. Das Gebiet ist seit über 40 Jahren bereits bebaut. Durch die Planung kann 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 geringe höhere Versiegelung (ca. 9,5% der Gesamtfläche) verringert sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche geringfügig. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch wird das Schutzgut Wasser *nicht erheblich* beeinträchtigt.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet 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 Weitenwirkung und damit kein landschaftsbildwirksamer Eingriff künftiger Planvorhaben zu besorgen sind.

## **5. Arten und Lebensräume**

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

Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Der Gemeinde Am Ohmberg 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 im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den, im Bereich der [kommunalen Straße „Am Ohmberg“ vorhandenen zentralen Schmutzwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichfelder Kessel“ eingeleitet und abgeführt](#). Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten und großflächig versickert werden.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über einen bereits vorhandene Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz des Verbandes.

## **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 misch7dorfgebietsrelevante Nutzungen zulässig. Diese Nutzungen werden bereits ausgeübt. Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr verursacht.

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 signifikant 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 0,8 ha. Die Versiegelung im Plangebiet beschränkt sich künftig auf eine Grundfläche von insgesamt ca. 3.029 m<sup>2</sup> (zu bebauende Fläche und Verkehrsflächen), das sind 760 m<sup>2</sup> zusätzlich zum derzeit vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet.

Die betroffenen 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. § 18 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 befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Die Festsetzungen der zulässigen baulichen Nutzungen schließen die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

[Hinsichtlich der Vornutzung auf Teilen des Plangebietes als Umspannwerk des Kaliwerkes Bleicherode erfolgte die Erarbeitung einer Altlastenuntersuchung zur Klärung des Altlastenverdachts, insbesondere hinsichtlich des Standortes von Transformatoren in einem Gebäudeteil.](#)

[Der Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung sowie die bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse, erarbeitet durch die geotechnik heiligenstadt gmbh, ist der Begründung in der Anlage 03 beigefügt worden. Im Ergebnis wird festgestellt:](#)

*„In Anbetracht der zuvor beschriebenen örtlichen, geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der analytischen Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Nutzung als Trafogebäude keine spezifischen Schadstoffe in bodenschutzrechtlich relevanten Mengen in den Untergrund eingetragen wurden. ...*

*... Insgesamt kann der Altlastverdacht aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und Ergebnisse als nicht zutreffend eingestuft werden. Schädliche Bodenveränderungen, welche zu einer Gefährdung von Schutzgütern (Grundwasser, Mensch) führen könnten, wurden nicht angetroffen.*

*Die Umwidmung des Standortes von der Nutzungsform „Industrie/Gewerbe“ in die sensiblere Nutzungsform „Wohngebäude“ kann aus fachlicher Sicht erfolgen. Auch bestehen weiterhin keine Bedenken, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) angemessen zu erfüllen.“*

**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 Bischofferoede/Siedlung Thomas Müntzer 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 Sicherung bzw. geringfügigen Erweiterung der Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

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

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich 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 760 m<sup>2</sup> bei einem geringen Bodenfunktionspotenzial im Bestand) werden seitens der Gemeinde Am Ohmberg keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes 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 mit bereits vorhandener Bebauung, welche bereits entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genutzt wird, und die langfristig planungsrechtlich gesichert werden soll, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits ausgebaut. Die Planinhalte zielen lediglich auf eine geringe Erweiterungsmöglichkeit einzelner Hauptgebäude sowie ggf. auf Nutzungsänderungen des Gebäudebestandes ab. Die vorliegende Planung basiert auf der ressourcenschonenden Nutzung bereits vorhandener bauli-

cher Anlagen. Planungsalternativen wären mit einem erheblichen Flächenmehrverbrauch verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Am Ohmberg.

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

Zum in Rede stehenden 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 Pflanzmaßnahmen im Plangebiet sowie die Einhaltung der Anforderungen an den Bodenschutz bei der Umsetzung der Planung durch die Gemeinde Am Ohmberg.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Gemeinde Am Ohmberg 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 Am Ohmberg wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine weiteren Maßnahmen erforderlich** sein werden.

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

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch 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 Am Ohmberg 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.

Am Ohmberg, Juli 2025