



# Inhaltsverzeichnis

<b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
0.2 Übergeordnete Planungen .....	5
0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	6
0.4 Verfahrensstand .....	7
0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger .....	7
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB .....	8
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	8
1.3 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO).....	8
1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) .....	8
1.5 Parkflächen.....	9
1.6 Immission .....	9
<b>2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO .....</b>	<b>11</b>
2.1 Dachformen .....	11
2.2 Dachneigung.....	11
2.3 Dacheindeckung .....	11
<b>3. Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
3.1 Straßenbegleitgrün .....	12
3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation .....	12
<b>4. Planinhalt und andere Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	18
4.2 Bebauung .....	19
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	19
4.4 Verkehr.....	20
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz .....	20
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz .....	20
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	21
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer .....	21
4.4.5 Ruhender Verkehr .....	21
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung .....	21
4.5.1 Trinkwasser: .....	21
4.5.2 Abwasser: .....	22
4.5.3 Niederschlagswasser: .....	22
4.5.4 Heizungstechnische Versorgung.....	22
4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung .....	23
4.5.6 Elektrotechnische Versorgung .....	24
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	24
4.7 Abfallentsorgung.....	25
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	25
4.9 Löschwasserversorgung .....	25
<b>5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>27</b>
5.1 Kennzeichnung von Flächen .....	27
5.2 Nachrichtliche Übernahme .....	27
5.3 Hinweise .....	27
5.3.1 Bodenfunde .....	27
5.3.2 Bodenschutz .....	28
5.3.3 Erdaufschlüsse .....	29
5.3.4 geodätische Festpunkte .....	30
5.3.5 Bodenordnung .....	30
<b>6. Flächenbilanzen .....</b>	<b>30</b>
6.1 Geltungsbereich.....	30
6.2 Private Flächen.....	30

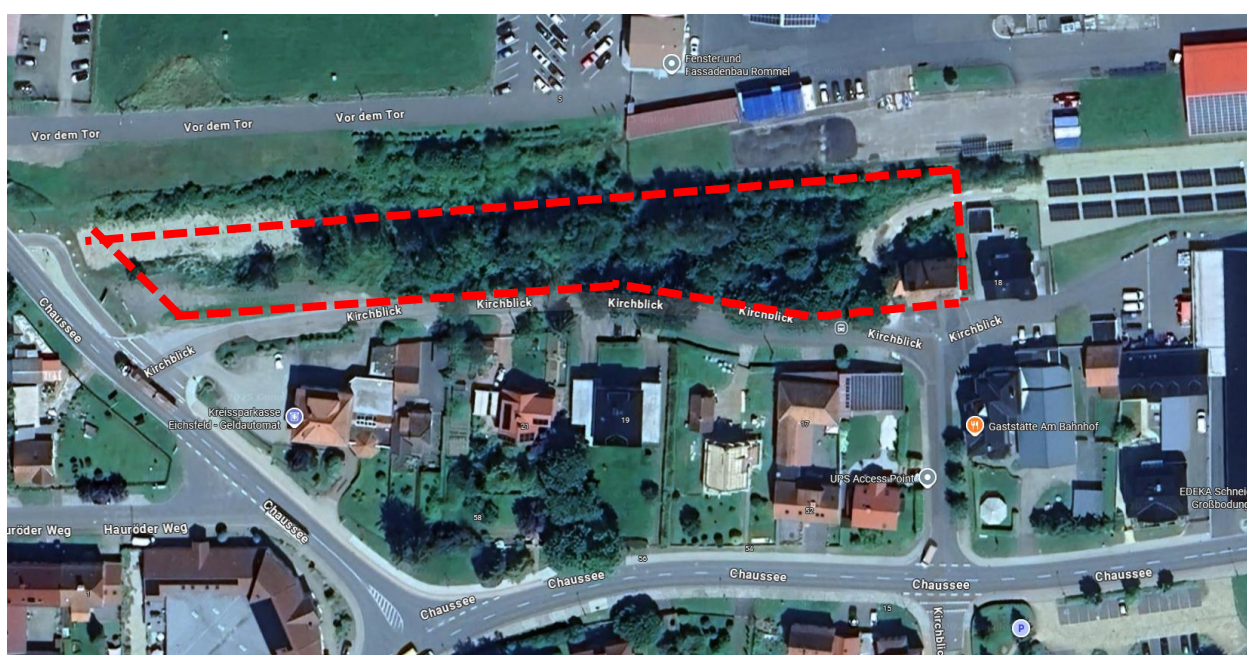
## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

### 0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Gemeinde Am Ohmberg liegt im Obereichsfeld, im nördlichen Bereich des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Thüringer Becken.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes des Ortsteiles Großbodungen, welcher größtenteils bepflanzt ist.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 „Neubau eines barrierefreien Verwaltungsgebäudes mit Räumlichkeiten für öffentliche Nutzung“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 5 mit den Flurstücknummern: teilweise 74/13; 74/19 und 74/26.



Ursprünglicher Geltungsbereich macht die städtebaulich vorteilhafte Lage und Entwicklung im Innenbereich der Großbodunger Bebauung deutlich.

Nach einer Bedarfsanalyse für das geplante Multifunktionsgebäude und offensichtlichen Bau- und Kaufabsichten von Investoren in diesem Geltungsbereich wurde dieser Geltungsbereich durch den Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg neu überdacht und überarbeitet. Ein Umbau des ehemaligen Bahnhofsgeländes, zum Zweck für öffentliche Interessen, mit Barrierefreiheit, kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Weiter gibt es Interesse für eine großzügige Wohnanlage im westlichen Bereich dieses Geltungsbereiches, an der Straße Kirchblick. Diese Chance möchte die Gemeinde nicht verstreichen lassen, um wichtigen Wohnungsbau anbieten zu können. Beide Investitionen können aus Zeitgründen, aber nicht parallel mit diesem vorhabenbezogenen B-Plan beurteilt und beplant werden, weil die Gespräche noch nicht weit genug fortgeschritten sind und für das Verwaltungsgebäude noch in der aktuellen Förderperiode Fördermittel beantragt werden sollen.

Die Änderung des Geltungsbereiches wurde in der Ratssitzung am 22.10.2025 beschlossen.



Änderung-Geltungsbereich-VbBP-Nr. Multifunktionsgebäude-Gemeinde-Am-Ohmberg,-Kirchblick-161

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Vervollständigung der Bebauung Kirchblick zu bewerten.

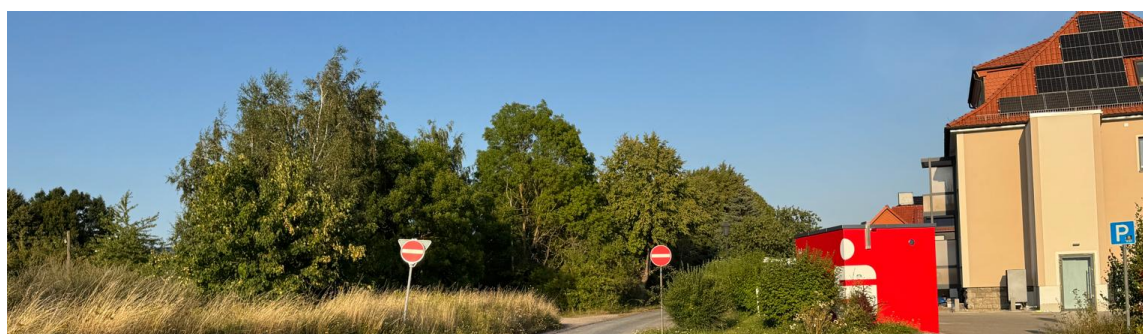
- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bebauung der Firma Rommel begrenzt



- Im Osten durch eine Wohnbebauung und anschließender Einzelhandel Einrichtung



- im Westen durch die einseitige Wohnbebauung und einen unbebauten Bereich



- im Süden durch die Wohnbebauung der Straße Kirchblick

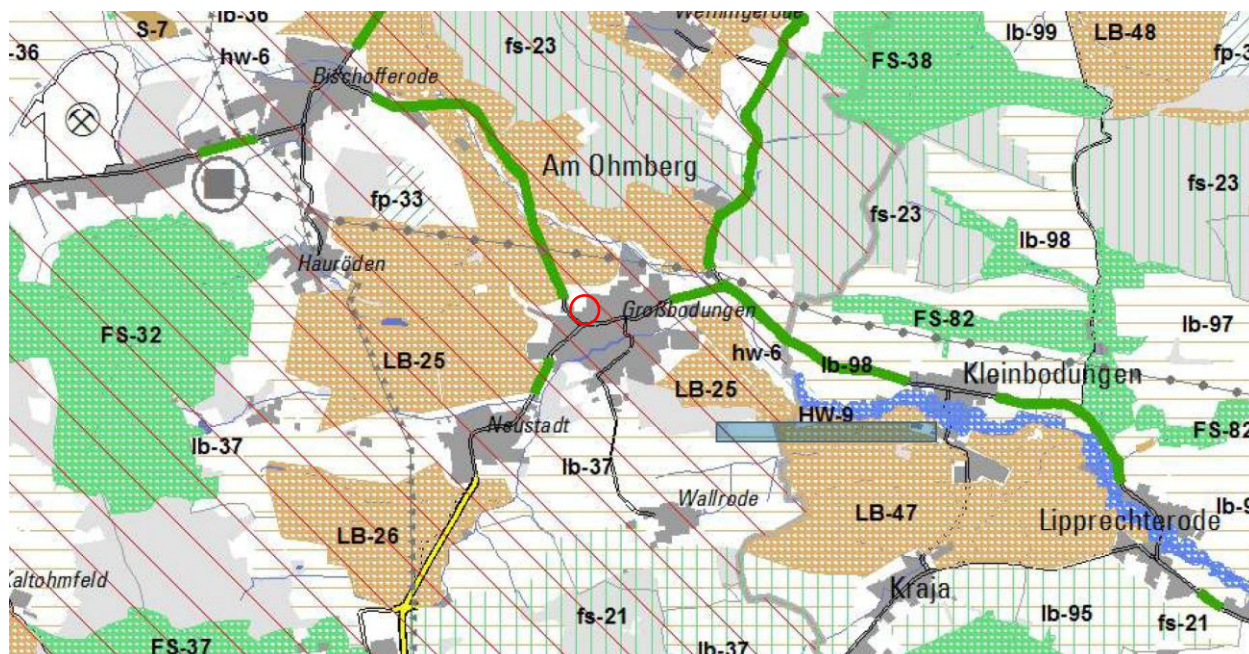


Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird durch die Straße Kirchblick gesichert.

## 0.2 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan Nordthüringen (RP-N) / Landesentwicklungsplan (LEP):

Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsplan (LEP 2025) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr von 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.



Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

### Flächennutzungsplan:

Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde/Stadt vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Hinblick hierauf hat der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für ein Multifunktionsgebäude der Gesamtgemeinde bereitzustellen.

Das ehemalige Bahngelände mit benachbartem Bahnhof ist eine der letzten alternativen Standorte für eine Verwaltung mit Bauhof und Nebenanlagen. Seit Jahren sucht die Gemeinde Am Ohmberg eine Lösung für einen dringend benötigten Standort für Verwaltung und Betreuung aller Ortschaften und dessen Bürger.

Dieser BP ist ein vorzeitiger Bebauungsplan. Es liegen dringende Gründe für die Vorzeitigkeit zum Flächennutzungsplan vor, die sich wie folgt begründen:

Die Gemeinde Am Ohmberg hat in den letzten Jahren mehrere Flächen für ein entsprechendes Verwaltungsgebäude ausgewählt und verglichen. Dem dringenden Bedarf für eine zentrale Verwaltung in Großbodungen soll so schnell wie möglich nachgekommen werden. Die dezentrale Verwaltung in Bischofferode und Großbodungen, soll an einem Standort wirtschaftlich gestaltet werden.

Für die Gemeinde ist es ein **DRINGENDES** Anliegen, die derzeit dezentrale Verwaltung in Großbodungen und Bischofferode in EIN GEBÄUDE zu bringen und damit die Region und den ländlichen Raum zu stärken und zu halten. Auch die Notwendigkeit einer **barrierefreien** Verwaltung, welche, in keinen der bestehenden Einrichtungen angeboten werden kann, unterstützt diese Bauleitplanung und das anschließende Bauvorhaben. Deshalb ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringlich und rechtfertigt ein Verfahren als vorzeitigen Bebauungsplan.

Die Innenentwicklung kann aufgrund der geschilderten Umstände (Nachnutzung einer Brachfläche im Innenbereich) aktuell nicht weiter vorangetrieben werden.

### 0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grund der gemeindeeigenen, erschlossenen Baufläche, ein Verwaltungsgebäude mit Räumlichkeiten für öffentliche Nutzung erstellt werden. In der geplanten Gebäudeeinheit soll die Gemeindeverwaltung, ein Dorfgemeinschaftshaus sowie ggf. ein Jugendtreff, ggf. ein Seniorentreff sowie ggf. der Bauhof mit Teilen entstehen.



Diese Fläche ist seit der Nichtnutzung der Bahnstrecke aus den 80er- Jahren ungenutzt und wurde durch die Bahn nicht mehr gepflegt. Der Bahnhof (nebenstehendes Foto 1908) wurde ebenfalls mehr als 40 Jahre nicht mehr genutzt und soll möglichst an Privatinteressenten veräußert werden.

Auf dem Gelände entstanden in den letzten 30 Jahren Wildwuchs und unkontrollierter Bewuchs. Die Nutzung von Brachflächen verhindert die Zersiedelung und Belastungen durch Ausweitung von Neubaugebieten auf Freiflächen. Der Wiedergebrauch von vorhandenen Flächen spart Natur- und Kulturland. Gleichzeitig kann die vorhandene Infrastruktur sinnvoll genutzt werden: Infrastruktur, Busverbindungen, Straßenanbindung an einen Alltagsradweg etc. existieren oft schon, was Bau- und Erschließungskosten senkt. Kürzere Wege, bessere ÖPNV-Anbindung, weniger Pendlerwege, oft geringere Versiegelung neuer Flächen tragen auch als Umweltvorteil bei. Bestandshabende oder innerstädtische Flächen sind häufig günstiger zu entwickeln als neue Flächen außerhalb; kurze Bau- und Erschließungsketten.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Neubau eines barrierefreien Verwaltungsgebäudes mit Räumlichkeiten für öffentliche Nutzung“ im Ortsteil Großbodungen soll, auf Grund der nicht mehr genutzten Freifläche, eine neue innerdörfliche und städtebaulich wertvolle Nutzung für Wohnbauland und notwendiger Infrastruktur geschaffen werden. Komplizierte Eigentumsverhältnisse haben bisher Aktivitäten zur Entwicklung dieser Freifläche verhindert.

#### **0.4 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Neubau eines barrierefreien Verwaltungsgebäudes mit Räumlichkeiten für öffentliche Nutzung“ OT Großbodungen in seiner Sitzung am 13.11.2024 beschlossen.

#### **0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger**

Für die Umsetzung und Erschließung zeichnet sich verantwortlich:

Gemeinde Am Ohmberg  
Fleckenstraße 49  
37345 Am Ohmberg

Das Grundstück ist durch die Straße Kirchblick bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einiger Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltung
2. Anlagen für kulturelle Zwecke
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Bauhof)

Eine genaue Bestimmung der Flächen ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich. Das Gebiet soll einen Mischgebiet gleichkommen.

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

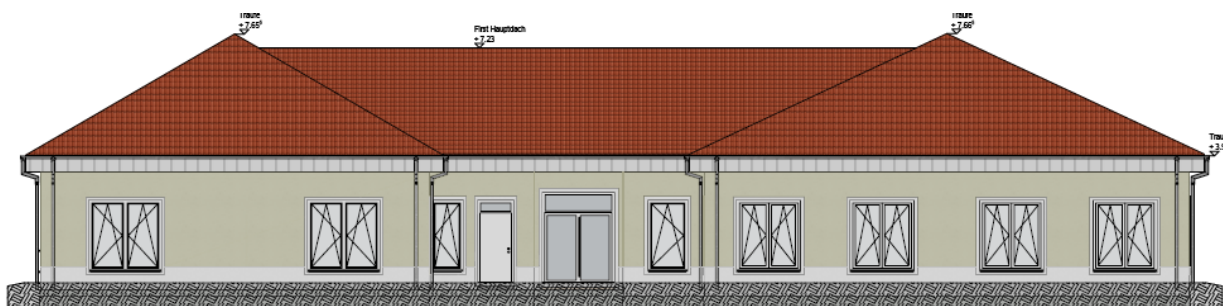
Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

Städtebaulich gibt es durch die offene Bauweise, keine negativen Auswirkungen.

## 1.3 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Im Baugebiet ist eine max. Firsthöhe von 8,00 m und eine max. Traufhöhe von 4,50 m zulässig. Bei Flachdächern (Nebenanlagen und Garagen) ist eine max. Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches oder Attika) von 5,00 m zulässig.



Die derzeitige Planung mit Walmdach erreicht eine Firsthöhe von ca. 8,00 m und eine Traufhöhe von ca. 4,00 m. Mit den oben genannten Festsetzungen soll ein Spielraum für mögliche Planungsänderungen gegeben sein.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

## 1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 300,00 m<sup>2</sup> zulässig. Hierfür ist eine Traufhöhe von max. 4,00 und eine Firsthöhe von max. 7,00 m zulässig.

Transparente Anbauten mit einer max. Höhe von 3,50 m (bezogen auf die Bezugshöhe) und einer Bautiefe von 4,00 m sind als Flachbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Dies begründet sich in noch nicht geplante Nebenanlagen, wie Unterstellmöglichkeiten und Lager für den Bauhof, welche noch nicht im Detail geplant sind.

## 1.5 Parkflächen

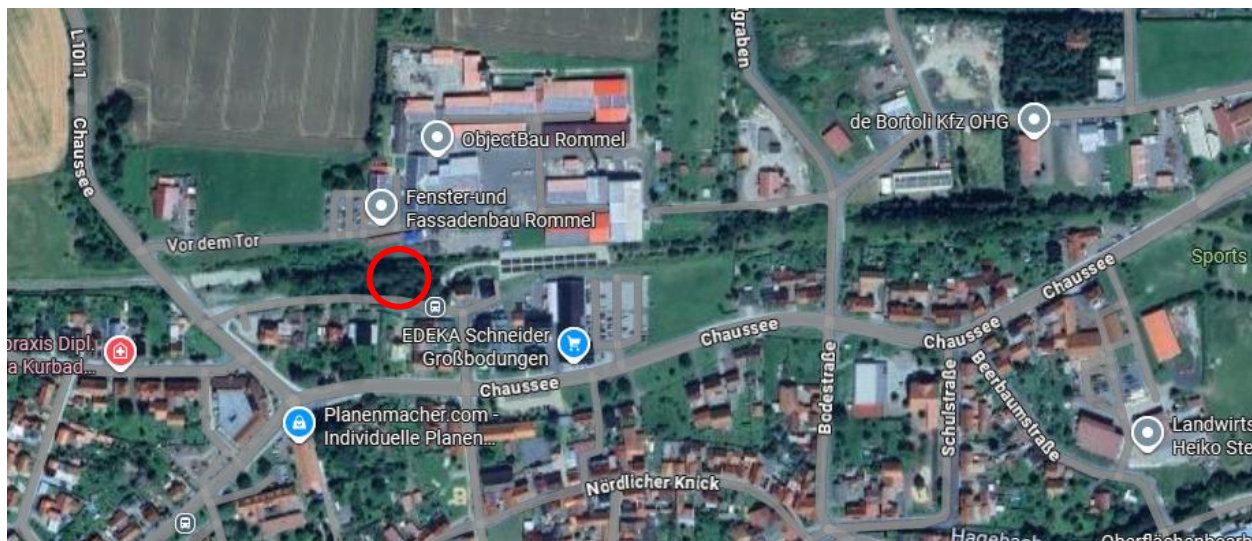
In der Parkfläche sind Garagen und Carports, mit einer Höhe von max. 3 m und mit Flachdächern, nur innerhalb der Umgrenzung (Planzeichen 15.3) zulässig.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

Hier soll Fahrzeugen für Verwaltung, Bürger und Bauhof eine sichere Unterkunft geboten werden.

## 1.6 Immission

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage von Großbodungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen, Parkplätzen, gewerblichen Anlagen, Einzelhandel, kulturellen Gebäuden & Anlagen, sowie Gewerbe.



Die südliche, westliche und östliche Wohnbebauung, die nördlich gelegene gewerblichen Anlagen (Rommel) und der 100 m östlich entfernten Einzelhandels (EDEKA) stellen für die geplante Nutzung, kein Problem dar.

### Geplante Nutzung

Städtebaulich muss sich das geplante Gebäude an der benachbarten Bebauung orientieren.

Aufgrund der in der Nachbarschaft befindliche Nutzungen und deren immissionsseitiger (insbesondere geräuschseitiger) Auswirkungen ist zu gewährleisten, dass eine nutzungsverträgliche Planung sichergestellt wird.

### Gemengelage

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

### Geräuschimmissionen

Bzgl. der Geräuschimmissionen ist das Plangebiet von einer Vielzahl einwirkender Quellen verschiedenster Verursacher betroffen. Für diverse Geräuscharten und ihre Wirkungen existieren unterschiedliche, teils nicht kumulative Beurteilungsvorschriften sowie Orientierungs-/Richt- oder Grenzwerte.

### Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr

Die Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm sind für das Plangebiet die Kirchblick sowie die Chaussee, nicht als bedenklich zu sehen. Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung und der in der Prognose verwendeten Verkehrsbelegungsdaten werden im Plangebiet erst ab einem Abstand von ca. 50m von der Straßenmitteachse der Chaussee die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA oder MI eingehalten.

### Geräusche durch gewerbliche Anlagen

Im Zusammenhang mit den Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen ist die Belästigung, durch den nördlichen Gewerbebetrieb, weitaus geringer zu erwarten. Das vorgelagerte Verwaltungsgebäude schützt die nachfolgenden Produktionsanlagen.



Verwaltungsgebäude der Fensterbaufirma ROMMEL, nord-östlich zum Bauvorhaben gelegen.

Das Verwaltungsgebäude verursacht keine gewerblichen Geräusche für die geplante Bebauung. Im Ergebnis der benachbarten Einrichtungen wird festgestellt, dass bei einem regelkonformen Betrieb dieser Anlagen keine Überschreitung der für die geplante Bebauung geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu erwarten ist.

### Geräusche durch Sportanlagen und kulturelle Veranstaltungen

Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind keine Sportanlagen (incl. ihrer Nebeneinrichtungen und Parkplätze) in der Nähe.

### Geräusche von Einzelhandelseinrichtungen

Die Einzelhandelseinrichtungen und dessen Parkplätze werden durch den EDEKA, als großzügigeres Gebäude, geschützt und wirken kaum auf den geplanten Geltungsbereich. Die Parkplätze sind gebäudeabweisend in östlicher Richtung angeordnet.

### Geruchseinwirkungen:

Landwirtschaftliche Anlagen oder andere Einrichtungen mit Geruchseinwirkung, befinden sich nicht in der Nähe, damit werden keine Belästigungen seitens Geruchseinwirkungen erwartet.

## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**

### **2.1 Dachformen**

Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur flachgeneigte Dächer als Walm oder Flachdach zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die benachbarte Bebauung aufgenommen werden.

Gleichzeitig soll ein modernes Erscheinungsbild für die geplante Gebäudeanlage erreicht werden. Garagen, Carport und andere untergeordnete Nebengebäude können auch, neben den vorgenannten Dachformen, mit einem Flach- oder Pultdach zulässig sein.

### **2.2 Dachneigung**

Im Baugebiet beträgt die zulässige Dachneigung bei Walmdächern 15° - 30°.

### **2.3 Dacheindeckung**

Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sich die neue Wohnbebauung der benachbarten Wohnbebauung anschließen. Es gibt keine Satzung in Großbodungen, welche die Dachfarbe vorschreibt, aber eine andere Farbgebung von Rot oder Anthrazit ist in Großbodungen nicht üblich.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Straßenbegleitgrün



Die 9 vorhandenen Linden mit einem Stammumfang von 70 – 100 cm sollen als Straßenbegleitgrün erhalten werden. Einfahrten und Zuwegungen sollen sich entsprechend einfügen.

Als Straßenbegleitgrün sind keine neuen Pflanzungen geplant. Die Neun vorhandenen Linden sollen als Straßenbegleitgrün erhalten werden. Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.

### 3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Großbodungen.

Im Geltungsbereich befinden sich im Bereich der ehemaligen Bahnstrecke Bleicherode-Weißenborn bzw. auf dem ehemaligen Bahnhofgelände mit Nebenanlagen von Großbodungen, welche 1982 endgültig stillgelegt wurde und seit her nicht mehr genutzt wurde.

Es handelt sich hierbei um eine brachliegende Fläche im Umfeld eines ehemaligen Bahnhofs, umgeben von Resten einer Bebauung bzw. heute meist ungenutztem Areal. Die Oberfläche ist uneben, teilweise begrünt, mit Wildwuchs aus Gehölzen, Sträuchern und unterschiedlichen Krautarten.

Oberboden durchwachsen von Verunkrautung; Anhäufungen von Bodenschichten und Ablagerungen aus Baumaterial, Schutt, Kies und mineralischen Reststoffen. Teilweise verdichteter Boden durch sporadische Nutzungsunterbrechung und Fahrzeuglast.

Die Vegetation besteht aus teilweise hohen und weniger hohen, unterschiedlichen Gehölzen (Bäume und Sträucher). Die untere Schicht ist mit Brombeerkratz, Buschwindröschen, Brennnesseln, Grasniederungen bestanden. Zudem ist eine verfilzte Bodenoberfläche, dichtes, wenig durchdringbares Grün vorzufinden.



Aufnahme Grünbereich im Frühjahr



Vorhandene Wegführung zur Kreuzung



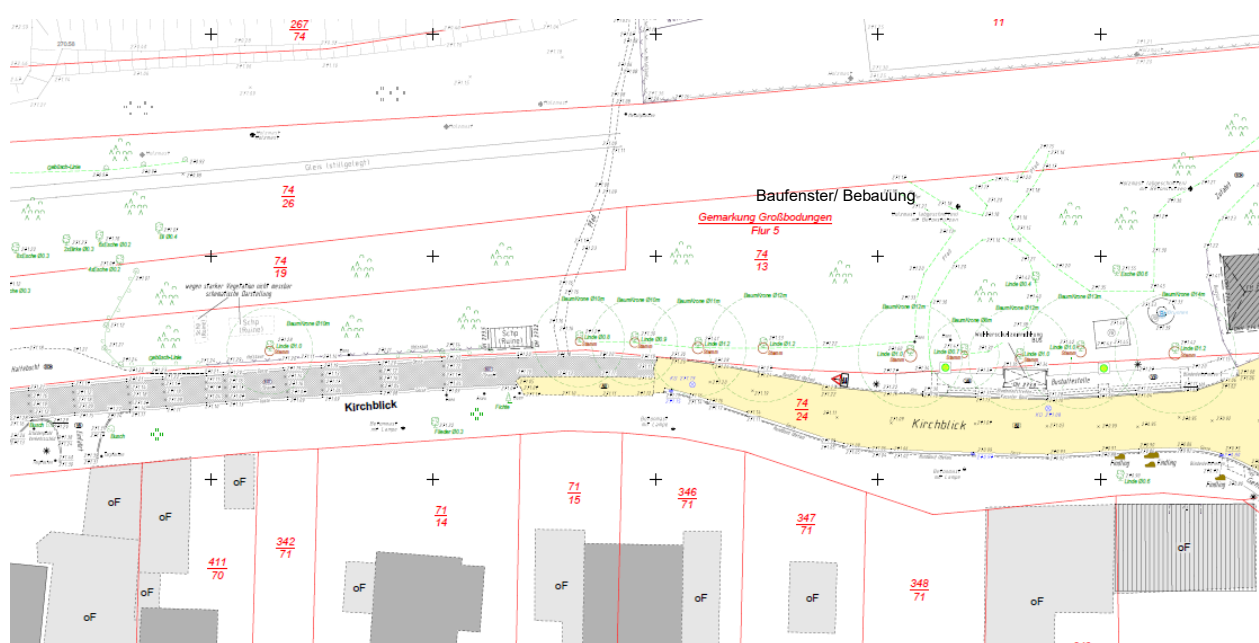
Vorhandene Wegführung hinter der BH

Die Oberflächenstrukturen bestehen teilweise aus unregelmäßigen Erd- und Betonresten, teilweise verlagertes Pflastermaterial, Mulden und Erhebungen durch Ablagerungen, Verschmutzungen und Regenwasseransammlungen.

Sichtbare Ablagerungen sind überschaubar, so sind teilweise sichtbare Sand-, Kies- und Splitt Haufen, Bauabfälle, Metall- oder Holzscheibenreste, Borsten und Plastikteile in der Vegetation vorzufinden.

Mögliche Ansammlung von Müll, Unrat und Müllablagerungen; Verdacht auf Altlasten wie Staub, Asche oder kälteempfindliche Schadstoffe in den oberen Schichten, sind nach erster Beurteilung nicht zu erkennen.

Als Nutzungsziel soll die Flächen für eine Bebauung (Verwaltungsgebäude mit Räumlichkeiten für öffentliche Nutzung & Bauhof), Rekultivierung, Grünzonenentwicklung, Freiraumgestaltung, Park- oder Bürgergarten, ökologische Ausgleichsflächen, gestaltet werden. Potenzielle Anforderungen an Bodenschutz, Abtragung kontaminierter Oberflächen, Entsorgung von Abfällen, Anpassung der Geländestructur werden dabei ein zwingendes Thema sein.



Bei der vorliegenden Vermessung wurden die Großbäume vermessen und dokumentiert, zu fällende Bäume und zu erhaltene Bäume werden in der Planzeichnung entsprechend dokumentiert und festgesetzt. Zuwegungen und Zufahrten sind ohne Baumfällungen möglich und wurden in der Planzeichnung festgesetzt.



Freier Bereich um einen ehemaligen Brunnen ohne Gehölzwuchs im Frühjahr 2025 aufgenommen

Grundsätzlich ist der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 Abs. 1 und 5 zu beachten. Da es weiterhin verboten ist, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), sowie die Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), sind alle Handlungen, die den genannten artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen entgegen stehen könnten, unzulässig.

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind vor Umbau bzw. Abrissmaßnahmen die Örtlichkeiten nach Lebensstätten geschützter Arten zu untersuchen (z.B. Spalten nach Fledermäusen, Nester von Vögeln) und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu veranlassen sowie die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden.



Luftbild aus Thüringen Viewer mit gut erkennbarem Großbaumbestand, welcher weitgehend erhalten werden soll.

### 3.2.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden.

Bei Randbepflanzungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten.

- **F1** Auf dieser Fläche ist eine Parkanlage mit hohem Grünanteil von Bäumen und Sträucher zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Weiter sind Laubbäume gemäß Pflanzliste im Abstand von 12 x 12 m zu pflanzen

Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

#### - externe Ausgleichsmaßnahme A1



**A1** Gemarkung Großbodungen Flur 3 Flurstück 69/6, 19.541 m<sup>2</sup>



**Alternative oder ergänzende Ausgleichsfläche** Gemarkung Großbodungen Flur 3 Flurstück 69/4, 9.162 m<sup>2</sup>



Übersichtsplan mit der markierten Ausgleichsmaßnahme A1 und A2 im nord-östlichen Bereich der Gemarkung Großbodungen

Das verbleibende Defizit von -35.438,34 ökologischer Flächenäquivalente (öFÄ) soll durch eine externe Ausgleichfläche ausgeglichen werden. Hierzu ist ein externer Geltungsbereich festgelegt, welcher in der Planzeichnung festgesetzt ist.

Auf den gemeindeeigenen Flurstücken 3 Flurstück 69/4 (19.541 m<sup>2</sup>) und ergänzend auf 69/6 (9.162 m<sup>2</sup>) befindet sich bereits ein Baumbestand. Hier soll eine noch zu konkretisierende Ausgleichmaßnahme, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK EIC festgesetzt und durchgeführt werden. Mit Satzungsbeschluss wird die externe Ausgleichmaßnahme als Festsetzung Inhalt dieser Bauleitplanung werden.

### 3.2.2 Pflanzliste

Obstbaumhochstämme (Kulturobst) bevorzugt alte Sorten z. B. Laubbäume 2. Ordnung

Apfel:	Cox`Orangen Renette	Acer campestre	Feldahorn
	Ontario	Carpinus betulus	Hainbuche
	Klarapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Boskop	Prunus avium	Wildkirsche
Kirsche:	Kassins frühe Herzkirsche	Juglans regia	Walnuss
	Schattenmorellen	Prunus padus	Traubenkirsche
Pflaume	Hauszwetsche		
	Wangenheim		

Sträucher

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Cornus mas	Kornel-Kirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen giftig	Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Rosa canina	Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

### 3.3 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis

Die Anlieferung der Pflanzen und die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat entsprechend der DIN 18916 zu erfolgen. Bei der Pflanzenauswahl sind unbedingt die in der Pflanzliste vorgeschriebenen Arten und Qualitäten einzuhalten.

Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

Die Ausgleichsflächen können, nach dem die Sträucher angewachsen sind, sich selbst überlassen werden. Für die Gehölze gilt, dass abschnittsweise alle 5-10 Jahre ein Verjüngungsschnitt durchgeführt wird.

## 4. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet orientiert sich an der anschließenden vorhandenen Nachbarbebauung. Dabei ist vor allem die Gebäudehöhe des Bestandes maßgebend.

Die Gebäudehöhen wurden in den jeweiligen Straßen in der Nachbarschaft aufgenommen und städtebaulich beurteilt. In dessen Anlehnung wurden die geplanten Höhen weitgehend in die neue Planung eingearbeitet.



Dieser Auszug aus der Planzeichnung „A“ zeigt den mittig den Spielraum für eine kompakten und barrierefreien Bauweise eines neuen Verwaltungsgebäudes. Getrennt durch Zufahrten und ruhenden Verkehr, soll die Nebenanlagen für den Bauhof eine Einheit bieten. Mit dieser Trennung können unterschiedliche Dachformen verfolgt werden und die Gesamtanlage wird sich nicht zu mächtig, städtebaulich darstellen.

So ist der Baukörper in Anlehnung der Kirchblick nicht höher als die benachbarte Wohnbebauung. Im Gegenteil, wegen der großen, erforderlichen Grundrissgröße, wurde die festgesetzte Gebäudehöhe unterordnend festgesetzt. An der Anliegerstraße Kirchblick wirkt der Baukörper städtebaulich dominant, aber durch die geplante 1-geschossigkeit NICHT überragend zur Nachbarbebauung.

Insgesamt zeigen die Perspektiven aus der Wahrnehmung der angrenzenden Bürgersteige, dass der Gebäudekomplex sich gut in das Straßenbild der angrenzenden Straßen einfügt.



Diese Visualisierung der beabsichtigten Planung zeigt, dass das städtebauliche Einfügungsgebot eingehalten ist.

Die kompakte Bauweise ist mit der geplanten Nutzung des Verwaltungsgebäudes mit zwingender Barrierefreiheit zu begründen. Die Baufenster lassen ausreichend Spielraum für die Bebauung oder auch zwingende Umplanungen, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist. Der Abstand von den Planstraßen sollte 3,00m bzw. 8,00 m betragen.



Die geplante Gebäudeansicht entlang der Straße Kirchblick

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

#### 4.2 Bebauung

Das Gelände ist durch den ALTEN BAHNHOF bebaut.



Ein Schuppen aus Restbeständen der vorhergegangenen Nutzungen. Derzeit ohne Nutzung und abbruchreif.

Der ehemalige Bahnhof wurde seit 40 Jahren nicht mehr genutzt und steht seit Jahren leer. Nun soll dieses Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Verschiedenen Staffelhöhen und die Geschossigkeit empfehlen sich jedoch NICHT für eine barrierefrei Nutzung im kommunalen Bereich.

#### 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Ein notwendiger Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist in der Gemeinde vielseitig vorhanden.

## 4.4 Verkehr

### 4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung ist über die vorgelagerte Anliegerstraße „Kirchblick“ schnell und flüssig umsetzbar. Über diese gemeindliche Straße und die anschließende CHAUSSEE ist der Geltungsbereich in alle Richtungen erschlossen.



Dieser Lageplan zeigt die guten verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten; im Osten (Blau) zu den benachbarten Einkaufsmarkt und nach Bleicherode bzw. Niedersachsen (L 1014), im Süden (Grün) zum OT Neustadt, nach Worbis (L 1014) A38, in Westen (Grau) zu den Ortsteilen Hauröden und Bischofferode und in Richtung Norden (Gelb), mit vielen kurzen Verbindungen nach Niedersachsen (L 1011) und den OT der Gemeinde Sonnenstein.



Der vorgelagerte Kirchblick als direkte Anliegerstraße ist zum Teil neu ausgebaut und bedarf im westlichen Anschluss noch die geplanten Ausbauarbeiten.

### 4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsfläche nicht besonders festgesetzt.

#### 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 20 m befindet sich eine Haltestelle.



Die Bushaltestelle wurde schon beim durchgeführten Teilausbau der Knickstraße, vor das geplante Verwaltungsgebäude gebaut.

#### 4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße Kirchblick bietet ausreichend Gehweg zum geplanten Verwaltungsgebäude. Im vorderen Bereich (Richtung Chaussee) verläuft unmittelbar der Alltagsradweg „Großbodungen – Bischofferode“.

#### 4.4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies erfolgt nach der Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO von 2018 (Richtzahl für Stellplatzbedarf 2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein).

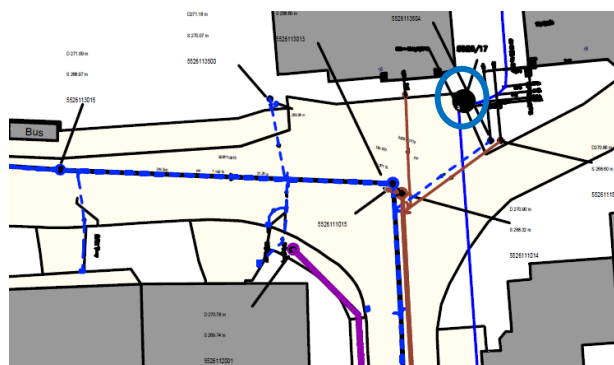
So wird die Zufahrt von der Kirchblick, für 3-4 Garagen und 15-16 Stellplätze genutzt. Das deckt den Bedarf für das geplante Bauvorhaben.

### 4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Versorgungstechnische Anlagen befinden sich grundsätzlich mit ihren Anschlusspunkten in der vorgelagerten Straße Kirchblick.

#### 4.5.1 Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel. In der Straße „Kirchblick“ liegt eine Trinkwasserleitung DN 125 GG, welche den Geltungsbereich versorgen kann. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.

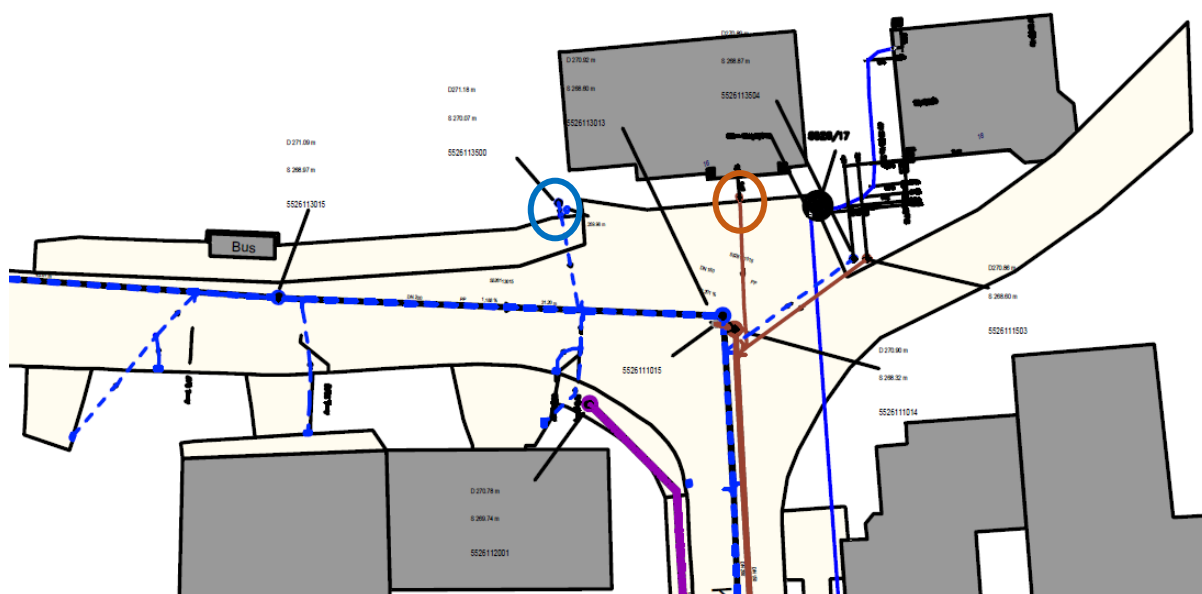


Die Trinkwasserversorgung wird von der Straße Kirchblick gesichert.

#### 4.5.2 Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ in Großbodungen einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen. Erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch einen Erschließungsträger, so sind nach Abschluss der Arbeiten Regelungen zur Nutzung und Eigentumslage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Es muss wohl der Hausanschluss des bestehenden Bahnhofgebäudes eine Verwendung finden und parallel an der Grundstücksgrenze zur Straße Kirchblick eine Verlängerung gebaut werden. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und WAZ ist erforderlich. Kostenträger für die Erschließungsmaßnahme ist die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger.



Die Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel zeigt die möglichen Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser und Regenwasser

#### 4.5.3 Niederschlagswasser:

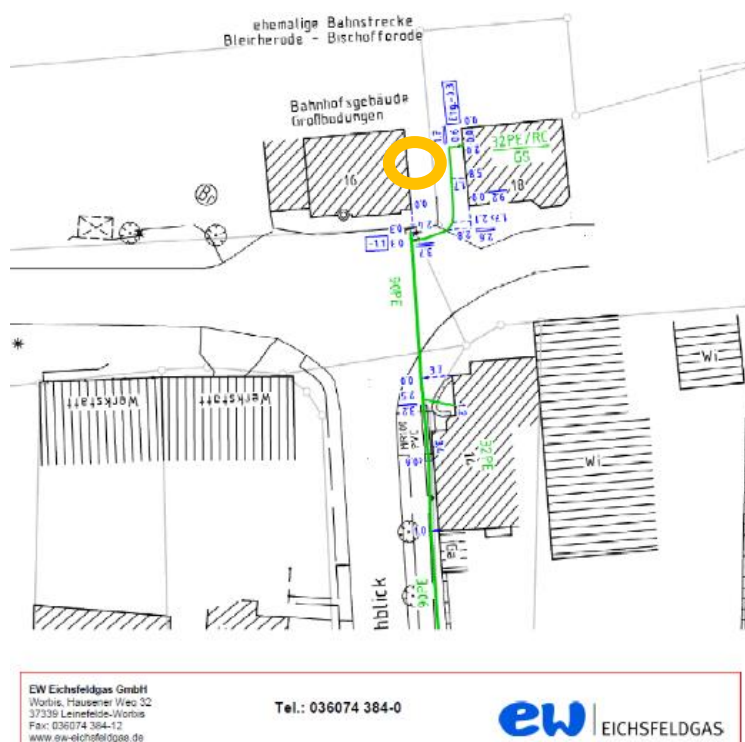
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO vom 3. April 2002) auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation gedrosselt (5 l/sha) einzuleiten.

#### 4.5.4 Heizungstechnische Versorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen an der Ecke Kirchblick / Kirchblick Gasleitungen des Versorgungsträgers EW Eichsfeldgas GmbH. Ein Anschluss ist möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu

den MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Auf die allgemeine Erkundungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

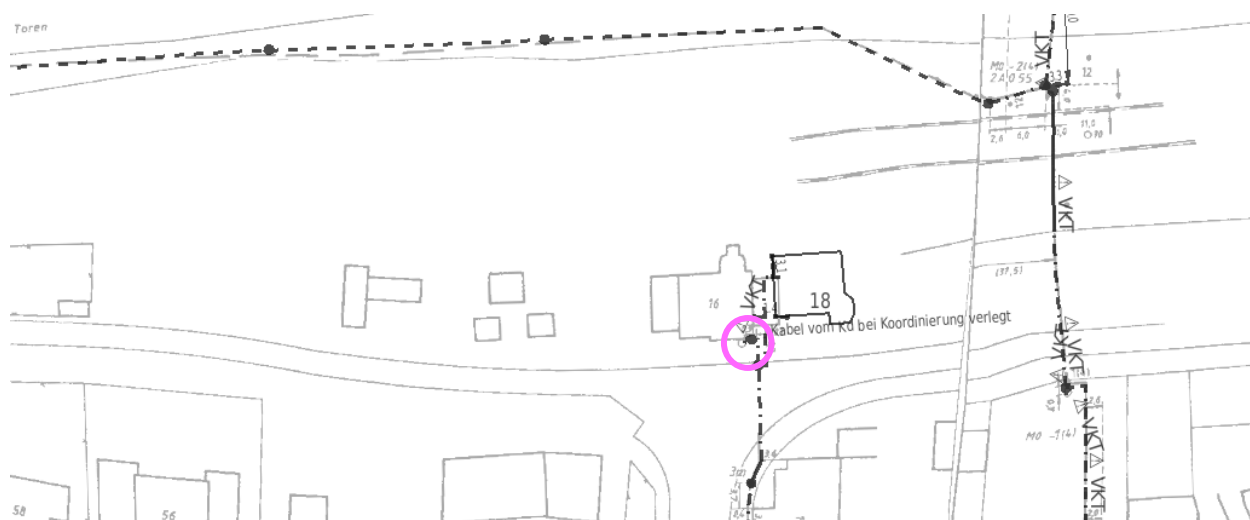


Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft. Es muss wohl der Hausanschluss des bestehenden Bahnhofgebäudes eine Verwendung finden und parallel an der Grundstücksgrenze zur Straße Kirchblick eine Verlängerung gebaut werden. Alternativ soll eine Versorgung durch erneuerbare Energien geprüft werden.

Eine Gasversorgung ist im Kreuzungsbereich möglich

#### 4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung



Die TELEKOM sichert die Versorgung im Kreuzungsbereich

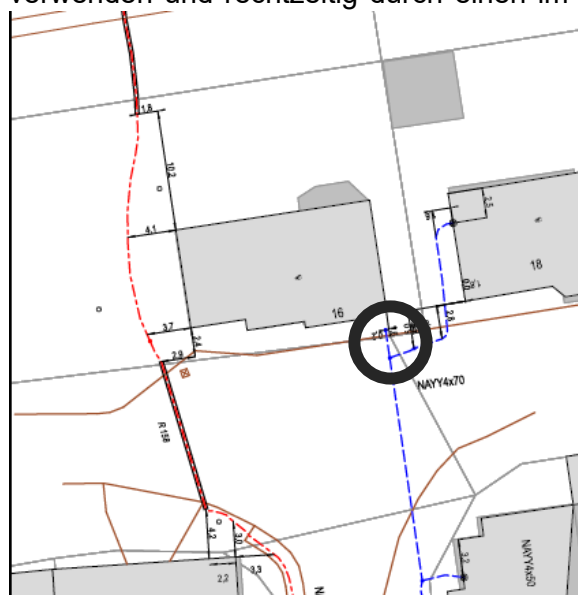
Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie in der Kirchblick, welche den gesamten Geltungsbereich versorgt.

Für die Baumaßnahme und Hausanschlüsse der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6-12 Monaten benötigt, je nach Umfang der Änderungen.

Die Kosten für Änderungen an der dinglich gesicherten Telekommunikationslinie sind durch den Erschließungsträger zu tragen. Es muss wohl der Hausanschluss des bestehenden Bahnhofgebäudes eine Verwendung finden und parallel an der Grundstücksgrenze zur Straße Kirchblick eine Verlängerung gebaut werden.

#### 4.5.6 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der vorhandenen Straße Kirchblick erfolgen. Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze



GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen. Es muss wohl der Hausanschluss des bestehenden Bahnhofgebäudes eine Verwendung finden und parallel an der Grundstücksgrenze zur Straße Kirchblick eine Verlängerung gebaut werden.

Der Anschluss in der Straße Kirchblick soll die Stromversorgung des Geltungsbereiches sichern.

#### 4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV).

#### **4.7 Abfallentsorgung**

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d.h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern. Hier kann ein Rückwärtsfahren (< 100,00 m) zugemutet werden, da dies auch z.Z. für die vorhandene südliche Wohnbebauung funktioniert.

#### **4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der EW GAS und dessen Station.

#### **4.9 Löschwasserversorgung**

Über die vorhandenen Hydranten kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung).

Löschwasserentnahmen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Nicht standardgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite  $\geq 3$  m, Höhe der Durchfahrt  $\geq 3,50$  m, Kurvenradien  $\geq 10,50$ , Bewegungsfläche  $7 \times 12$  m, Neigung der Zufahrt  $\leq 10\%$ ...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße  $210 \times 594$ ) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Für die geplante Bebauung wird eine Feuerwehrumfahrt notwendig. Sie ist ebenso zu kennzeichnen. Die geplanten und vorhandenen Erschließungsanlagen sichern die Erreichbarkeit der zukünftig geplanten Bebauung. Eine Umfahrt um jedes Gebäude ist aus Gründen der Grundstückszuschnitte und erlaubten Bebauung nicht möglich. Jedoch sollte eine Zufahrt auf jedes Gebäude von  $3,50$  m sichergestellt werden.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmenden Materialien (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind.  $15$  mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

## 5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl. Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
- i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial  
i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002

### 5.2 Nachrichtliche Übernahme

Ein Schutzgebiet ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

### 5.3 Hinweise

#### 5.3.1 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt

für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

### **5.3.2 Bodenschutz**

Mit dem Planvorhaben wird eine bereits geringfügig versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt dem Landkreis im speziellen der Unteren Naturschutzbehörde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die UNB insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen 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. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
  - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
  - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
  - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.
- Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
  - 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 Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
  - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

### **5.3.3 Erdaufschlüsse**

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

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

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### 5.3.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim:

Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Referat 31, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt

ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

### 5.3.5 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt. Dies ist jedoch derzeit nicht geplant.

## 6. Flächenbilanzen

### 6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,326 ha.

### 6.2 Private Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Parkplatz & Zufahrten (Verkehrsfläche)	536,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen Ausgleichfläche und Grüngürtel	1.230,00 m <sup>2</sup>
Gesamter Geltungsbereich	3.262,00 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundfläche	2.032,00 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung) 0,8	1.625,60 m <sup>2</sup>