

Entwurf

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 11
„Neubau eines barrierefreien Verwaltungsgebäudes mit
Räumlichkeiten für öffentliche Nutzung“
im Ortsteil Großbodungen**



Stand: Mai 2026

.....
Herr Edgar Klingebiel

Geschäftsführer

Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....
Herr Karl-Josef Wand

Bürgermeister Am Ohmberg

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich	3
0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
0.2 Übergeordnete Planungen	5
0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
0.4 Verfahrensstand	11
0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger	11
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
1.3 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	12
1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)	13
1.5 Parkflächen	13
1.6 Immission	13
1.7 Bodenschutz / Altlasten	16
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO	17
2.1 Dachformen	17
2.2 Dachneigung	17
2.3 Dacheindeckung	17
3. Grünordnerische Festsetzungen	18
3.1 Straßenbegleitgrün	18
3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation	18
3.2.1 Ausgleichsmaßnahmen	20
3.2.2 Pflanzliste	22
3.3 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis	23
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	24
4.1 Städtebauliches Konzept	24
4.2 Bebauung	25
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	25
4.4 Verkehr	26
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	26
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz	26
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	27
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer	27
4.4.5 Ruhender Verkehr	27
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	27
4.5.1 Trinkwasser:	27
4.5.2 Abwasser:	28
4.5.3 Niederschlagswasser:	28
4.5.4 Heizungstechnische Versorgung	28
4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung	29
4.5.6 Elektrotechnische Versorgung	30
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	30
4.7 Abfallentsorgung	31
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
4.9 Löschwasserversorgung	31
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	33
5.1 Kennzeichnung von Flächen	33
5.2 Nachrichtliche Übernahme	33
5.3 Hinweise	33
5.3.1 Bodenfunde	33
5.3.2 Bodenschutz	34
5.3.3 Erdaufschlüsse	35
5.3.4 geodätische Festpunkte	35
5.3.5 Bodenordnung	35
6. Flächenbilanzen	36
6.1 Geltungsbereich	36
6.2 Private Flächen	36

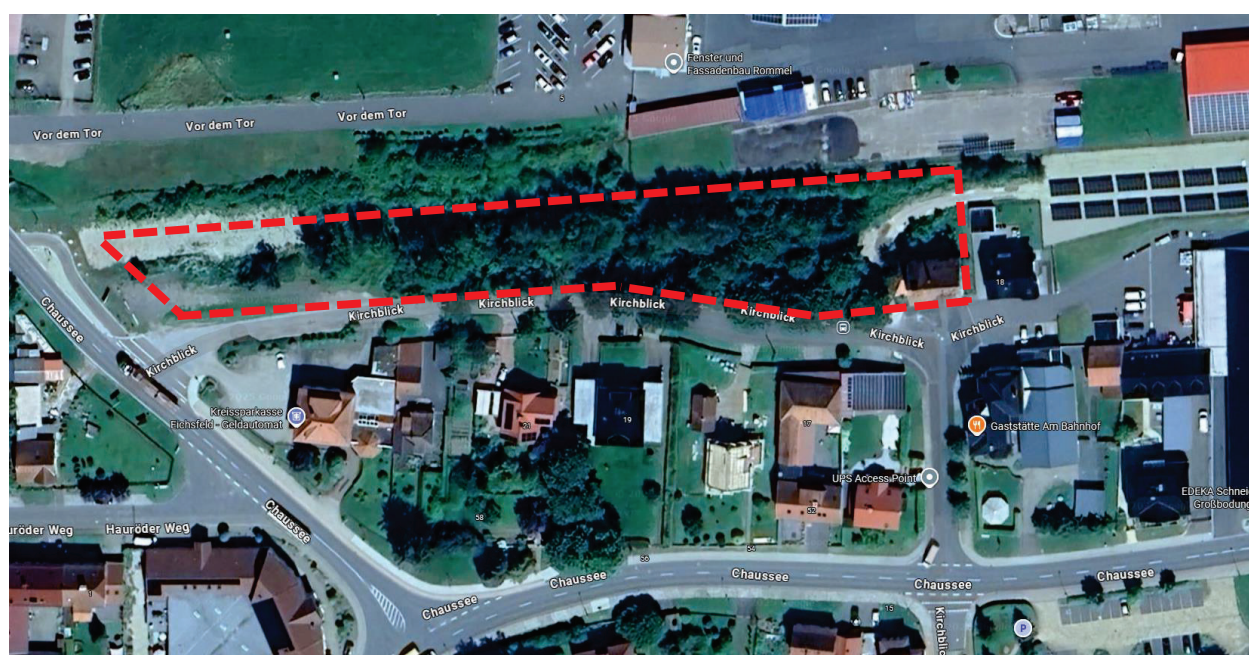
0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

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 Flurstücks Nummern: 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 *außerhalb* dieses Geltungsbereiches, an der *Kreuzung Kirchblick/Chaussee*. *Dieser Bereich wurde aus dem Geltungsbereich rausgenommen. Da es für die Wohnbebauung noch keine konkreten Absichten gibt und die Gemeinde nicht verstreichen lassen möchte, wurde der Geltungsbereich auf die Bauabsichten der Gemeinde verkleinert, um eine wichtige Verwaltungseinrichtung für die Bürger der Gemeinde und Wohnbauland anbieten zu können.*

Beide Investitionen können aus Zeitgründen, aber nicht parallel mit dieser *Bauleitplanung* beurteilt und beplant werden, weil die Gespräche noch nicht weit genug fortgeschritten sind und für

- im Westen durch die einseitige Wohnbebauung und einen unbebauten Bereich



- im Süden durch die Wohnbebauung der Straße Kirchblick

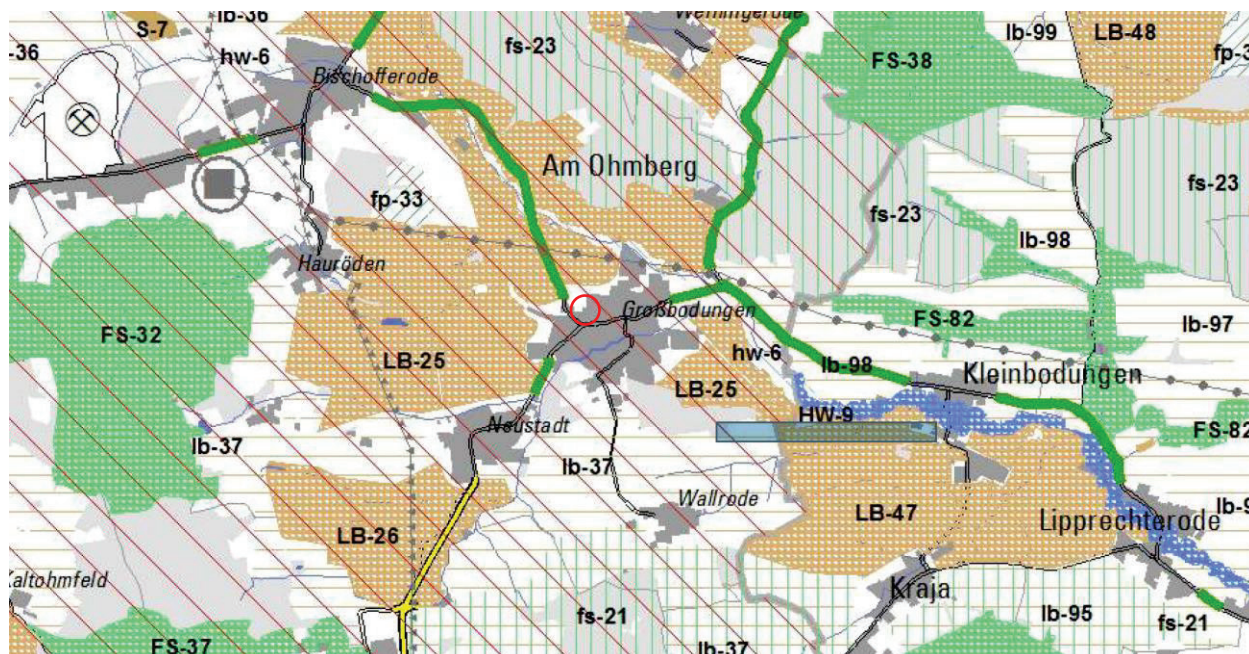


Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird durch die Straße Kirchblick gesichert.

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

Nachfolgender Freistellungsbescheid vom 08.12.2021 und Fortführungsnachweis vom 03.07.2024 erlaubt die Überplanung der stillgelegten Schienenverbindung Bleicherode Ost – Bischofferode. Damit ist der Grundsatz G 3-5 RP-NT für die Wiederinbetriebnahme für den Güterverkehr gegenstandslos. Zudem wurde bereits auf der Strecke vor 2 Jahren ein Radweg gebaut.

Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Erfurt

Freistellungsbescheid
DB AG Immobilien
Trondirring 3
04105 Leipzig

Bearbeitung: Verena Kretschmer
Telefon: +49 (361) 34953-152
Telefax: +49 (361) 34953-9501
E-Mail: kretschmerV@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 08.12.2021
EVH-Nummer: 3451020

Betreff: Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) in Am Ohmberg
hier: Bekanntgabe des Freistellungsbescheides vom 14.12.2021
Bezug: Ihr Stellungnahme vom 04.12.2021
Anlagen: 1. Freistellungsbescheid
2. Lageplan

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit gebe ich Ihnen die Entscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes über die beantragte Freistellung von Bahnbetriebszwecken für folgende Flurstücke bekannt:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück ¹	Fläche (m ²)
Am Ohmberg	Bischofferode	5	723/58	11050
Am Ohmberg	Bischofferode	5	742/127	7752
Am Ohmberg	Bischofferode	5	743/146	3936
Am Ohmberg	Bischofferode	5	849/128	424
Am Ohmberg	Großbodungen	1	924/115	22348
Am Ohmberg	Großbodungen	3	4/132	8455
Am Ohmberg	Großbodungen	5	74/21	163
Am Ohmberg	Großbodungen	5	74/23	5450
Am Ohmberg	Großbodungen	5	234/83	14421
Am Ohmberg	Großbodungen	5	330/40	28733

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

¹ Die in der Spalte Flurstück ggf. verwendete Abkürzung „TP“ bedeutet „Teilfläche“

Hausanschrift: Jur-Dagali-Ring 114, 99084 Erfurt
Tel-Nr.: +49 (361) 34953-0
Fax-Nr.: +49 (361) 34953-9591
E-Mail: poststelle@eba.bund.de-mail.de
Übersetzungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 00 00 Konto-Nr. 590 010 00
IBAN DE 81 5900 0000 0039 0010 20 BIC MARKDEF3300
Leitweg-ID: 991-11203-07

Gemarkung Großbodungen (5526) **Fortführungsnachweis**
Fallnummer 334.01

Grundbuchamt Amtsgericht Heilbad Heiligenstadt
Buchungsbezirk Großbodungen
Grundbuchblatt 1244

Az.: 54038923, Fortführung vom: 03.07.2024

Zerlegung Veränderung der Lage Fortführung der tatsächlichen Nutzung mit Änderung der Wirtschaftsart Berichtigung der Flächenangaben	
Bisheriger Nachweis	Neuer Nachweis
Gemarkung: Großbodungen (5526)	Gemarkung: Großbodungen (5526)
Flur: 5	Flur: 5
Flurstück: 74/23	Flurstück: 74/25
Lage: Schienenweg Vor dem Tore	Lage: Kirchblick
Amtl. Fläche: 6.480 m ²	Amtl. Fläche: 3.528 m ²
Tatsächliche Nutzung: 6.480 m ² Bahnverkehr	Tatsächliche Nutzung: 3.528 m ² Gehölz
Wirtschaftsart (wird nur im Grundbuch geführt): Verkehrsfläche	Wirtschaftsart (wird an das Grundbuchamt übermittelt): Waldfläche
	Gemarkung: Großbodungen (5526)
	Flur: 5
	Flurstück: 74/26
	Lage: Kirchblick
	Amtl. Fläche: 3.126 m ²
	Tatsächliche Nutzung: 3.126 m ² Gehölz
	Wirtschaftsart (wird an das Grundbuchamt übermittelt): Waldfläche
Zusammenstellung	Anzahl der Flurstücke
Bisheriger Nachweis	1
Neuer Nachweis	2
	Flächendifferenz
	174 m ²
	Fläche
	6.480 m ²
	6.654 m ²

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 *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 und andere Kriterien haben bisher Aktivitäten zur Entwicklung dieser Freifläche bzw. Baugrundstücke verhindert.



In Großbodungen gab es 4 Alternativstandorte, welche teilweise mit Planungen und sogar schon mit Baugenehmigungen verglichen wurden.

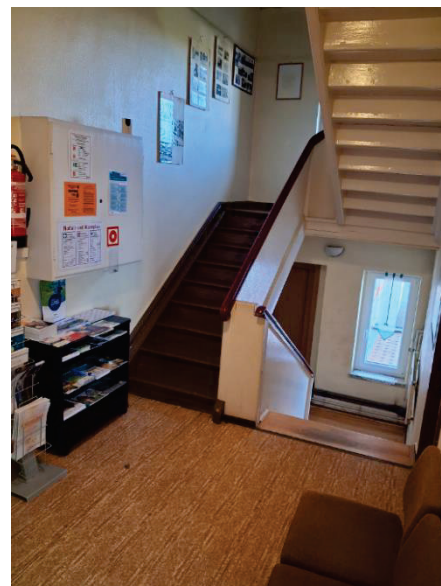


In Bischofferode wurden zwei Standort untersucht. Wobei der Verwaltungsstandort Großbodungen als größere Gemeinde und vorteilhafte Lage im Vordergrund stand.

Alternativstandorte in Neustadt wurden auf Grund der Lage nicht untersucht.

Vor aufgezeichnete Alternativstandorte für ein neue Verwaltung in der Bewertung:

- 1. Hauptstraße 11 ist der dezentrale Sitz der Gemeindeverwaltung mit Bauamt und anderen Verwaltungseinrichtungen. Erlaubt jetzt schon aus wirtschaftlichen Gründen kein barrierefreier Umbau. Auch die engen Grundstücksverhältnisse führten zu keinen Gedanken diesen Standort als zukünftigen Standort der Verwaltung auszuwählen. Das nebenstehend gezeigte Treppenhaus des dezentralen Verwaltungsstandortes, aus den frühen 20igern, zeigt den hohen Sanierungsstau, den hohen baulichen Aufwand für eine Sanierung und die brandschutztechnischen Mängel für eine derartige Nutzung!*





Die Hofansicht mit Altbau, Anbau und engen Parkverhältnissen ergänzen die negative Entscheidung zu dieser Standortwahl.

2. *Der Kauf und der Umbau der ehemaligen Schule wurden schnell verworfen. Weil Holzschwamm und andere Baumängel eher den Abriss der Immobilie befürworten. Den Neubau für ein barrierefreien Standort erlaubt die Hanglage nicht.*
3. *Fleckenstraße 49 ist der derzeitige Verwaltungsstandort ohne Barrierefreiheit, ohne Bauhof, u.a. ohne Bauamt. Das denkmalgeschützte Gebäude wird nie Barrierefreiheit bieten können, da ein Umbau aus wirtschaftlichen Gründen nicht machbar ist.*



Das denkmalgeschützte Gebäude, mit max. 4 Parkplätzen und mehr als 10 unterschiedlichen Fußbodenhöhen eignet sich nicht als Verwaltungsstandort.



*Die Ansicht von der Hofseite und der beidseitige Grenzausbau, dokumentiert die sehr eingeschränkten, bis unmöglichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Zusammenführung der Verwaltungen an einem Standort. Historisches Treppenhaus, Grundrisse und Fassade erlauben schon aus denkmalschutzrechtlichen Gründen keine Umnutzung zur barrierefreien Veraltung. Hinzu kommen unüberwindbare brandschutztechnische Gründe, wie Fluchtwege, Öffnungen und Materialien, die zur Abwahl dieses Standortes führen und die **Dringlichkeit** eines neuen Standortes aufzeigen.*

- 4. Der Standort des alten Gutshofes mit der derzeitigen Unterbringung des Bauhofes wurde bereits als neuer Standort für die Verwaltung geplant. Die Zwänge zum Gutshausgebäude und dessen Auflagen und die schlechte Erschließung ohne Erweiterungsmöglichkeiten veranlassten die Gemeinde zur neuen Standortsuche.*
- 5. Der Kauf und der Umbau der ehemaligen Kreissparkasse wurden wirtschaftlich untersucht. Barrierefreiheit, Kaufkosten und wirtschaftliche Aspekte führten zur negativen Entscheidung bei diesem Standort.*
- 6. Die eindeutigen Eigentumsverhältnisse, Erschließung, Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und Erweiterungsmöglichkeiten führten zur Standortwahl Kirchblick (Alter Bahnhof). Zudem kann an diesem Standort eine alte Brachfläche mit „Leben“ erfüllt werden.*

Der Radweg von Bischofferode auf der ehemaligen Bahnstrecke wurde 2024 fertig gestellt. Dieser endet zum Vorteil dieser Standortwahl, derzeit am ALTEN Bahnhofgelände.

Die zuvor aufgeführten 6 Standortuntersuchungen zeigen die Initiative der Gemeinde Am Ohmberg in den letzten 10 Jahren. Planungen, Kaufinteresse und Analysen führten den Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg zu dem Standort 6 KIRCHBLICK. Weitere Optionen stehen für einen gemeinsamen und barrierefreien Stadort derzeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Am Ohmberg hat sich auch Gedanken über den Verbleib bzw. Verwendung der entstehenden „Altstandorte“ gemacht. So steht in erster Linie ein Verkauf der Immobilien.

Der Zustand und die möglichen Auflagen werden aber hier die wirtschaftlichen Aspekte in Vordergrund halten.

Folgende Gedanken gibt es seitens der Gemeinde Am Ohmberg zu beiden Altstandorten:

Verwaltungsgebäude Bischofferöder Hauptstraße 11

Suche nach einem geeigneten/zuverlässigen Investor, der das Gebäude durch bauliche Maßnahmen dem aktuellen Stand der Gebäudeunterhaltung anpasst und möglichst einer Nutzung zuführt, welche für die Dorfgemeinschaft von Vorteil ist – so sollte zuerst mit dem derzeitigen Mieter (Arzt) eines Teils des Gebäudes das Gespräch gesucht werden, ob Interesse an einer Gebäudeübernahme mit dem Ziel einer Erweiterung des Angebotes im Gesundheitswesen besteht.

Verwaltungsgebäude Fleckenstraße 49

Suche nach einem geeigneten/zuverlässigen örtlichen Verein, der das historische Fachwerkgebäude dem aktuellen Stand der Gebäudeunterhaltung anpasst und einer zweckmäßigen Nachnutzung zuführt – das vorhandene Museum sollte dabei erhalten werden - ähnlich wie beim benachbarten, ebenfalls historischen Fachwerkgebäude Fleckenstraße 51 käme jedoch auch eine Wohnnutzung durch eine Privatperson („Fachwerkliebhaber“) oder eine Nutzung als Mehrfamilienhaus in Betracht

0.4 Verfahrensstand

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

Mit der 2. Beteiligung der öffentlichen Belange, wird das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einen Angebotsbebauungsplan geändert. Dies wurde notwendig, weil sich die Gemeinde Am Ohmberg für die Umsetzung der geplanten Vorhaben und für die Erschließung verantwortlich zeigt. Eine vertragliche Vereinbarung von Gemeinde mit Gemeinde gestaltet sich als kommunalrechtlich problematisch. Deshalb wurde das Verfahren mit Rücksprache des LK EIC geändert.

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

Die beiden Baufelder sind beschrieben. Das westliche Baufeld ist für das Verwaltungsgebäude geplant und das östliche Baufeld ist für Garagen und Unterkunft des Bauhofes vorgesehen.

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Baufeld 1:

Gemeinbedarf - Verwaltung

Zulässig sind:

1. *Anlagen für Verwaltung*
2. *Anlagen für kulturelle Zwecke*

Baufeld 2:

Gemeinbedarf - Bauhof

Zulässig sind:

1. *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Bauhof)*

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

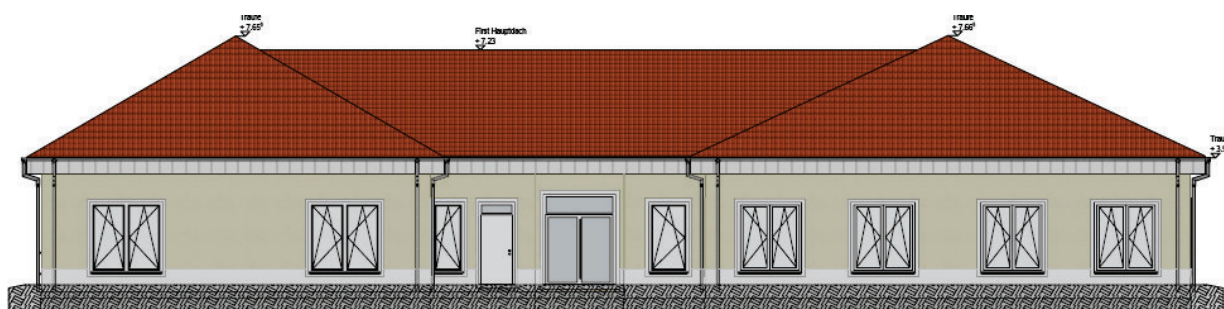
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,6 festgesetzt.

Durch die offene Bauweise wird eine städtebauliche Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleistet.

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 m² 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.

Das geplante Verwaltungsgebäude der Gemeinde AM Ohmberg wird folgenden Aktivitäten zu erwarten sein:

Sprechzeiten der Verwaltung sind wie folgt:

<i>Montag</i>	<i>9:00 – 13:00 Uhr</i>	
<i>Dienstag</i>	<i>9:00 – 12:00 Uhr</i>	<i>13:00 – 17:30 Uhr</i>
<i>Mittwoch</i>	<i>geschlossen</i>	
<i>Donnerstag</i>	<i>9:00 – 12:00 Uhr</i>	<i>13:00 – 15:30 Uhr</i>
<i>Freitag</i>	<i>9:00 – 12:00 Uhr</i>	

Der Bauhof ist mit folgenden Gerätschaften ausgestattet, Hebebühne, Multicar, Kommunaltraktor, Aufsitzmäher.

Die täglichen Ausrückzeiten für 2 Mitarbeiter, welche im Bauhof Großbodungen angestellt sind, ergeben sich wie folgt:

07:00 Ankunft der Mitarbeiter und Ausrücken an den jeweiligen Einsatzort der Gemeinde.

Rückkehr zur Pause erfolgt um 10:00 und um 10:30 Ausrücken der Mitarbeiter an den Einsatzort.

15:30 kehren beide Mitarbeiter zurück in den Bauhof und gehen dann in den Feierabend.

Der Winterdienst wird durch Mitarbeiter des Bauhofes i.d.R. ab 6:00 Uhr bis 22.00 Uhr sichergestellt. Im Ausnahmefall (Gefahrenvermeidung) ist der Winterdienst auch außerhalb der vorgenannten Zeit durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind mögliche kurzzeitige Beeinträchtigungen hinzunehmen.

Im Verwaltungsgebäude sind keine lärmrelevanten Veranstaltungen zulässig bzw. geplant. Es werden Beratungen, Abschieds- oder Begrüßungsveranstaltungen stattfinden oder gegebenenfalls zu Bürger- oder politische Veranstaltungen eingeladen.

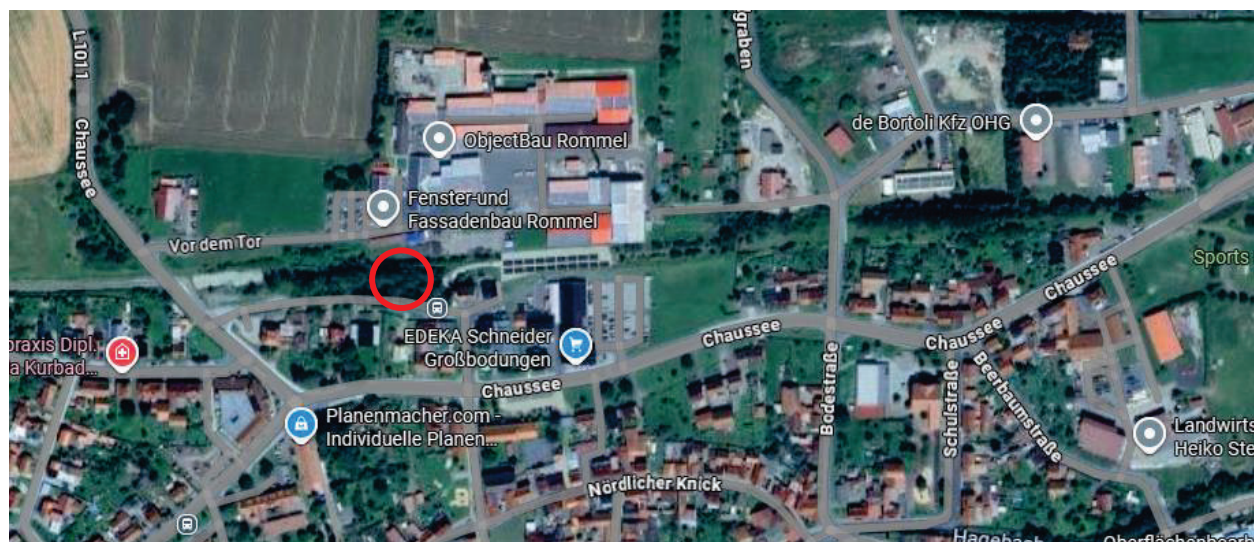
Das Verkehrsaufkommen wird durch die Verwaltung durch die Arbeitszeiten und Besucherzeiten bestimmt. Das Einwohnermeldeamt hat einen **monatlichen** Besucherverkehr von ca. 150 Personen. Ordnungsamt/Hauptamt haben einen Besucherverkehr von ca. 40 Bürger **monatlich**. Das Bauamt hat max. 3 Besucher **wöchentlich**.

Alle weiteren Abteilungen arbeiten meist via Telefon oder Mail.

Insgesamt kann man davon ausgehen, dass neben den Personal (max. 15 AK) werden täglich 6 – 8 Besucher erwartet. Grundsätzlich kann man von einer annehmbaren Verkehrsbelastung für diesen Bereich sprechen.

Der Jugendclub (max. 10-15 Personen) wird mit den Seniorennutzungen (max. 10-15 Personen) in Verbindung eine Nutzung bekommen. Hier ist eine werktägliche Nutzung von 15:00 bis max. 21:00 Uhr geplant. Von einer verkehrstechnischen Belastung kann man auf Grund der Altersgruppen, nicht ausgehen.

Dieser Bebauungsplan ist kein Vorhabensbezogener Bebauungsplan mehr, es können noch keine detaillierten Aussagen über Jugend- und Seniorentreff getroffen werden. Auf der Basis eines konkreten Bauantrages kann neu entschieden werden, ob für eine abschließende Beurteilung weiterführende Prognosen / Gutachten erforderlich werden.



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.

Geräuschemissionen

Bzgl. der Geräuschemissionen 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. 50 m von der Straßenmittenachse 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 (inkl. 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.

1.7 Bodenschutz / Altlasten

Der Geltungsbereich liegt im Umfeld ehemaliger Gleis- und Bahnanlagen. Nutzungsbedingte Bodenveränderungen oder Schadstoffeinträge können nicht ausgeschlossen werden.

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind erforderliche Baugrund- und gegebenenfalls Schadstoffuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Mit den Bauantragsverfahren sind bodenschutzfachliche Maßnahmen vor und während der Bau durchführung, einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen, (u. a. §§ 1, 4 Abs. 1, 2, 3, § 7 BBodSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3, § 4, 5 BBodSchV) durch den Vorhabenträger durchzuführen und zu überwachen sowie rechtzeitig (mindestens 1 Monat zuvor) mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Untersuchungskonzeption für erforderliche Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Umweltamt, Landkreis Eichsfeld) zuvor vorzulegen.

Die Untere Bodenschutzbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld sind im jeweiligen Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren zu beteiligen.

Die Anforderungen der DIN 19639 sowie DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

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 vorgeannten 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.

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld der ehemaligen Bahnstrecke Bleicherode–Weißensborn beziehungsweise auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Großbodungen mit Nebenanlagen. Die Fläche wird seit der Stilllegung der Bahnanlagen nicht mehr genutzt.

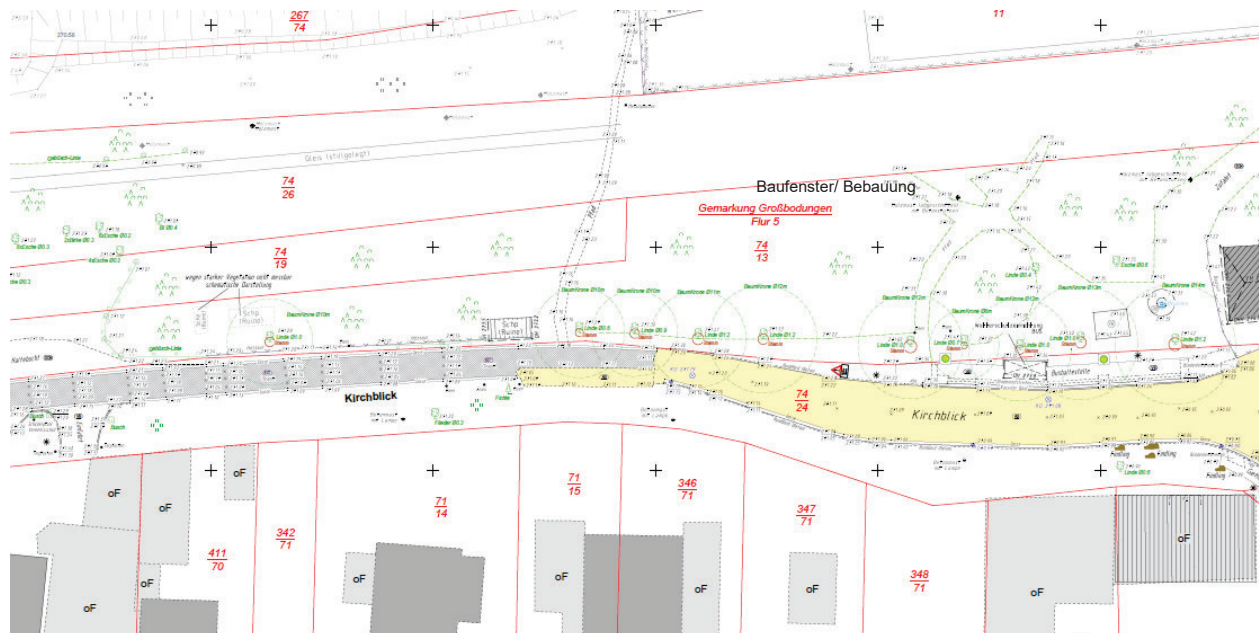
Es handelt sich um eine brachliegende Fläche mit Gehölz- und Sukzessionsbewuchs. Die Vegetation besteht aus unterschiedlich ausgeprägten Gehölzbeständen, Sträuchern sowie krautigen Vegetationsstrukturen.

Teilweise sind anthropogene Veränderungen der Bodenoberfläche vorhanden, unter anderem durch ehemalige Bahnnutzung, Auffüllungen und Bodenverdichtungen.

Der Geltungsbereich liegt im Umfeld ehemaliger Gleis- und Bahnanlagen. Nutzungsbedingte Bodenveränderungen oder Schadstoffeinträge können aufgrund der früheren Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verfahren sind bodenschutzfachliche Anforderungen sowie gegebenenfalls erforderliche Untersuchungen und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Vermessung wurden die vorhandenen Großbäume erfasst und dokumentiert. Zu erhaltende beziehungsweise zu entfernende Gehölze sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zufahrten und Zuwegungen wurden so geplant, dass Baumfällungen weitgehend vermieden werden.



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 sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

Vor Umbau-, Rückbau- oder Gehölzentfernungsmaßnahmen sind die betroffenen Bereiche auf mögliche Lebensstätten geschützter Arten zu untersuchen. Erforderlichenfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Gehölzentfernungen oder starke Rückschnitte dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.



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 ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Bei Randbepflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) einzuhalten.

Interne Ausgleichsmaßnahme F1

Auf der Fläche F1 ist eine Grünfläche mit hohem Gehölz- und Baumanteil zu entwickeln.

Hierzu sind:

- *Sträucher gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 m × 1,5 m,*
- *Laubbäume gemäß Pflanzliste im Abstand von 12 m × 12 m*

zu pflanzen.

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsflächen sind Bestandteil des zweiten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der Planzeichnung festgesetzt.

Das verbleibende Defizit von -35.438,34 ökologischen Flächenäquivalenten (öFÄ) wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 69/6, Flur 3, befindet sich teilweise bereits ein Baumbestand. Der übrige Bereich dient der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld abgestimmt und in die Planung übernommen.

Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche umfasst teilweise eine rekultivierte ehemalige Depo-niefläche. Maßnahmen in diesem Bereich dürfen ausschließlich in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.

Die naturschutzfachliche und bodenschutzfachliche Begleitung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Verfahren durch die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld sicherzustellen.

Alle umzusetzenden Maßnahmen sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und fachlich begleiten zu lassen.



A1 + A2 Gemarkung Großbodungen Flur 3 Flurstück 69/6



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

3.2.2 Pflanzliste

Laubbäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eberesche / Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Wildkirsche / Süßkirsche (*Prunus avium*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Walnuss (*Juglans regia*)

Sträucher:

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen, giftig (*Euonymus europaeus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Kornel-Kirsche (*Cornus mas*)

Gemeine Schlehe (*Prunus spinosa*)

Heckenrose (*Rosa canina*)

Dornensträucher externe Ausgleichsfläche:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Schlehe / Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Heckenrose (*Rosa corymbifera*)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

Berberitze / Sauerdorn (*Berberis vulgaris*)

Europäische Stechpalme (Ilex aquifolium)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 - 1,20 m haben. 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, die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege haben entsprechend DIN 18916 zu erfolgen.

Bei der Pflanzenauswahl sind ausschließlich die in der Pflanzliste festgesetzten standortgerechten und heimischen Arten sowie die vorgegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld abzustimmen.

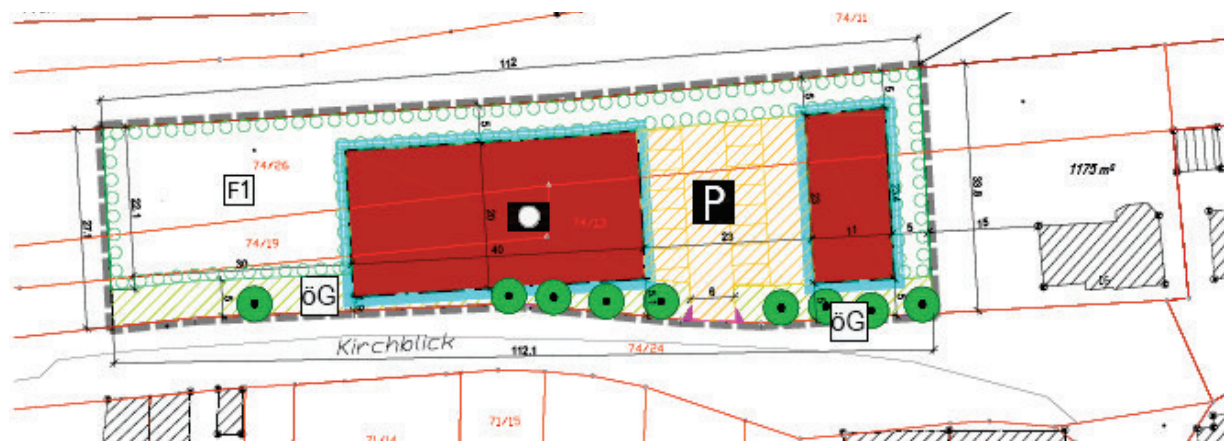
4. Planinhalt und andere Festsetzungen

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 liegenden Spielraum für eine kompakte und barrierefreie 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 Ausbaurbeiten.

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).

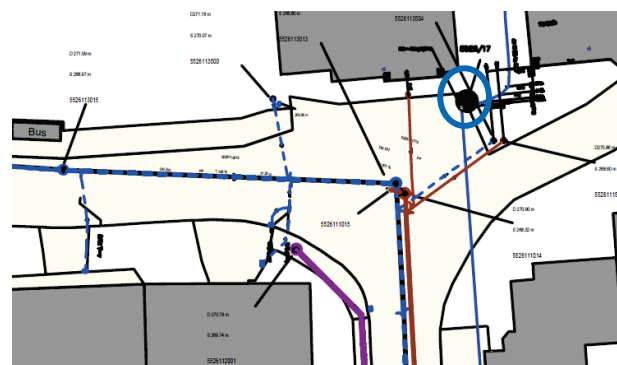
So wird die Zufahrt von der Kirchblick, für 3-4 Garagen und 15-16 Stellplätze genutzt. Das deckt den Bedarf für das geplante Bauvorhaben.

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.

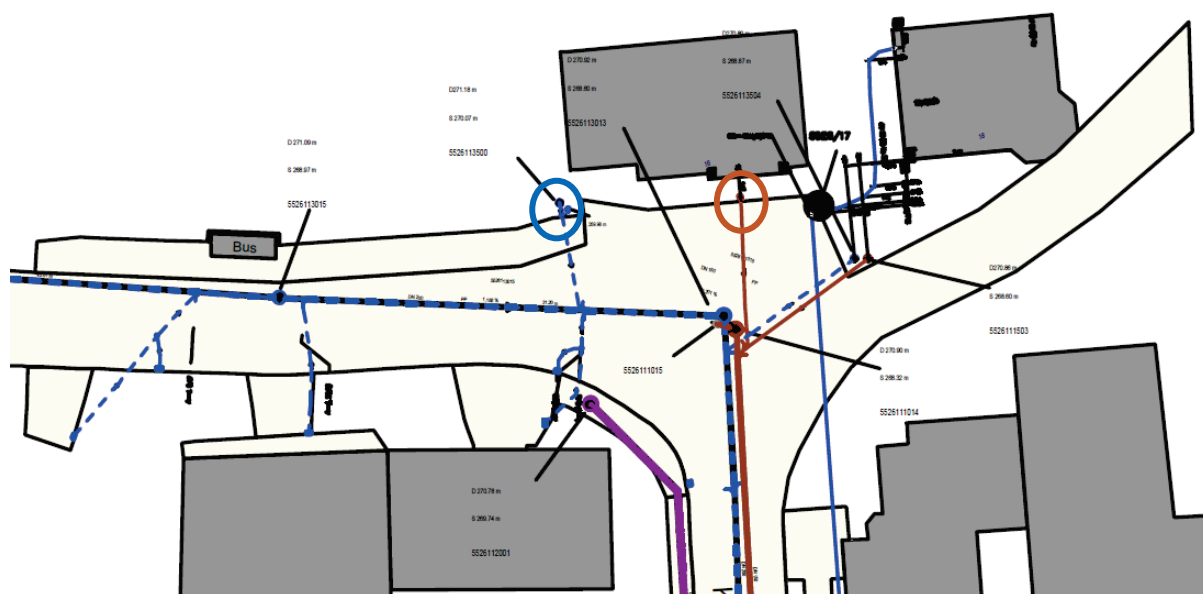


Die Trinkwasserversorgung wird von der Straße Kirchblick gesichert.

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:

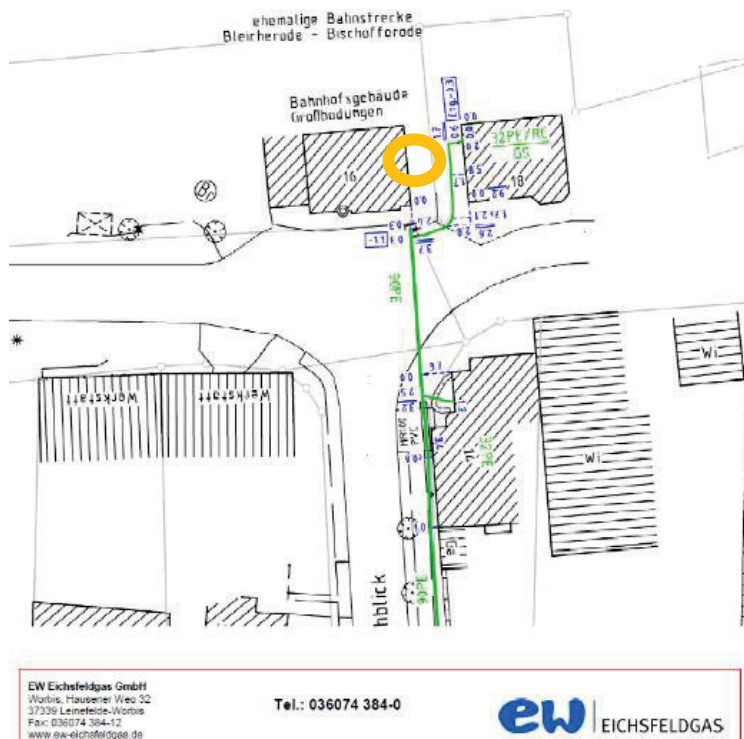
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO vom 3. April 2002) auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis 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.

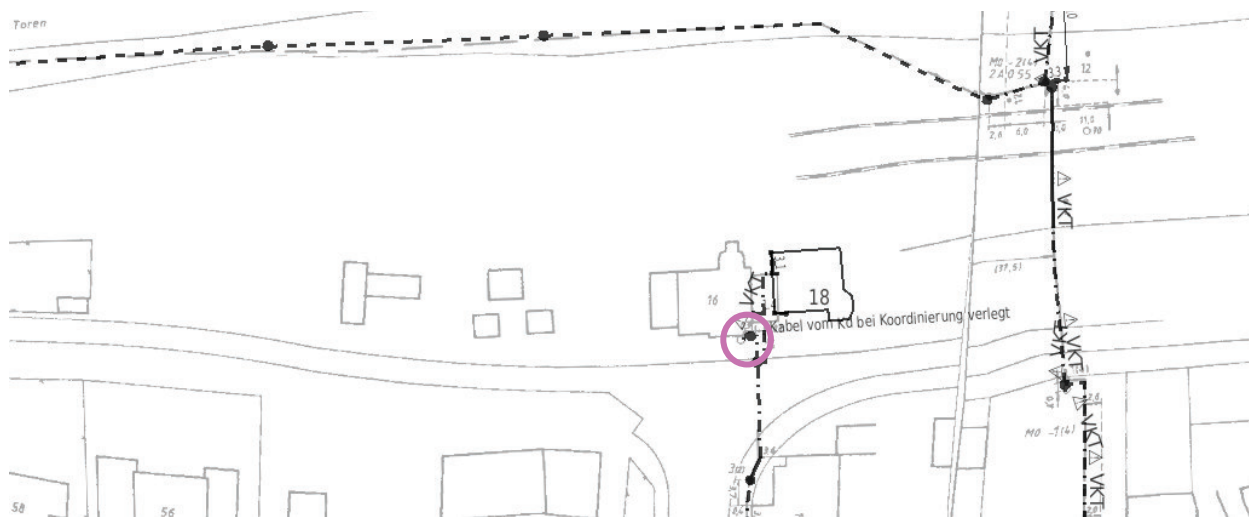


Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

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

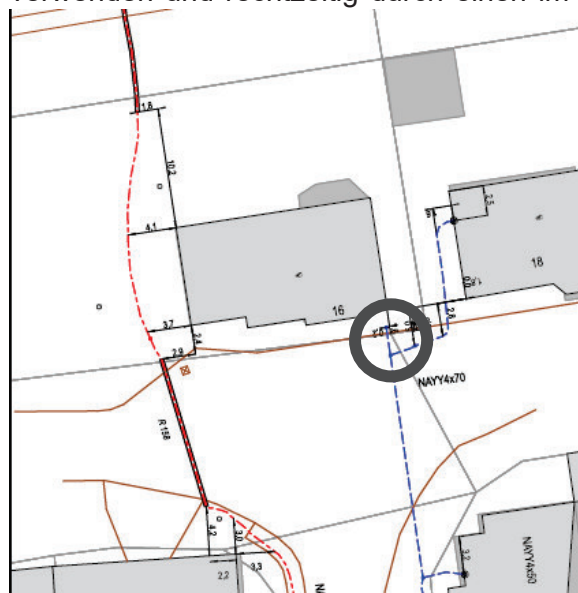
Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie in der Kirchblick, welche den gesamten Geltungsbereich versorgt.

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.

Eine Zufahrt zum Hof- bzw. Parkplatzgelände wird nicht erforderlich werden, weil der Mülltonnenstandplatz an der vorgelagerten Erschließungsstraße ausgewiesen wird und damit kein Rückwärtsfahren erforderlich wird.

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 m³/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 ≥ 3 m, Höhe der Durchfahrt $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$, Bewegungsfläche 7×12 m, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210×594) 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 derzeit keine Bodendenkmale oder archäologischen Fundstellen bekannt.

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind nach aktuellem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, anzuzeigen.

Fundstellen und Funde sind bis zur fachgerechten Sicherung in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG trägt der Vorhabenträger die Kosten notwendiger archäologischer Maßnahmen. Hierzu können insbesondere Untersuchungen, Dokumentationen, Bergungen oder Sicherungsmaßnahmen gehören.

5.3.2 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben wird eine bereits anthropogen vorgeprägte Fläche im Umfeld ehemaliger Gleis- und Bahnanlagen in Anspruch genommen.

Ziel des vorsorgenden Bodenschutzes ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.

Nutzungsbedingte Bodenveränderungen oder Schadstoffeinträge können aufgrund der früheren Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind orientierende Baugrund- und gegebenenfalls Schadstoffuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Für Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässige und versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes fachgerecht wiederzuverwenden. Nicht verwertbarer Bodenaushub ist entsprechend den geltenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen.

Mit den Bauantragsverfahren sind bodenschutzfachliche Maßnahmen vor und während der Bau durchführung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 1, 4 Abs. 1–3 sowie § 7 BBodSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 3 sowie §§ 4 und 5 BBodSchV durch den Vorhabenträger durchzuführen, fachgutachterlich zu begleiten und zu überwachen.

Die Maßnahmen sind rechtzeitig, mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten, mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld abzustimmen.

Die Untersuchungskonzeption für erforderliche Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Umweltamt Landkreis Eichsfeld) vorab vorzulegen.

Die Untere Bodenschutzbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld sind im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu beteiligen.

Erforderliche bodenschutzfachliche und naturschutzfachliche Maßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Verfahrens darzulegen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Schutz des humosen Oberbodens vor Vermischung oder Überdeckung,
- Begrenzung der Baustellen- und Lagerflächen auf das notwendige Maß,

- *Durchführung von Bodenarbeiten nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen,*
- *Verwendung bodenschonender Baumaschinen,*
- *getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden,*
- *fachgerechter Wiedereinbau des Bodenmaterials,*
- *fachgerechte Rekultivierung temporär beanspruchter Flächen.*

Die Anforderungen der DIN 19639:2019-09 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie der DIN 19731:2023-10 „Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sind zu berücksichtigen.

5.3.3 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen, Erdaufschlüsse sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind gemäß § 9 GeoIDG dem TLUBN zu übermitteln.

Die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen und Hinweise des TLUBN sind zu beachten.

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.

Die externe Ausgleichfläche umfasst eine Fläche von: ca. 0,377 ha.

6.2 Private Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Parkplatz & Zufahrten (Verkehrsfläche)	536,00 m ²
Grünflächen Ausgleichfläche und Grüngürtel	1.230,00 m ²
Gesamter Geltungsbereich	3.262,00 m ²
maßgebende Grundfläche	2.032,00 m ²
<i>Bebaute Fläche Verwaltungsgebäude/ Bauhof max.</i>	<i>1.220,00 m²</i>
zulässige Grundfläche (GRZ 0,6 I Überschreitung 0,8 II)	1.625,60 m ²