

# **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“**

der Landgemeinde Am Ohmberg,  
Ortsteil Großbodungen

## **Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Stand:** 03/2023

**Bearbeiter:**

C. Vogler  
AI GmbH KVU  
Straße der Einheit 85  
37318 Uder  
Tel.: 036083/472-0  
Fax: 036083/47218  
E-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

**Planungsträger**

Landgemeinde Am Ohmberg  
Fleckenstraße 49  
37345 Am Ohmberg

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Planungsanlass und Ziele der Planung.....	3
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.1. Lage des Plangebiets.....	5
2.2. Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3. Gebäudebestand.....	6
3. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1. Gesetzliche Grundlagen.....	6
3.2. Regionalplanung.....	7
3.3. Flächennutzungsplan.....	11
3.4. Vorhandene Planungsgrundlagen.....	12
3.5. Gewässerschutz.....	12
3.6. Sonstige Schutzgebiete.....	12
3.7. Bergbaubedingte Einwirkungen auf das Satzungsgebiet.....	13
3.8. Nutzung.....	13
3.9. Infrastruktur.....	13
3.10. Immissionsschutz.....	13
3.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	14
3.12. Planungen benachbarter Gemeinden.....	14
3.13. Sonstiges.....	14
4. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a.....	15
4.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB.....	15
4.2. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.....	15
5. Übersicht über die geänderten Festsetzungen und Städtebauliche Belange.....	15
5.1. Geltungsbereich.....	16
5.2. Art der baulichen Nutzung.....	16
6. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen.....	16
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	16
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4. Erschließung.....	18
6.5. Nebenanlagen.....	21
6.6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen.....	21
6.7. Grünordnung.....	22

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“  
37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---

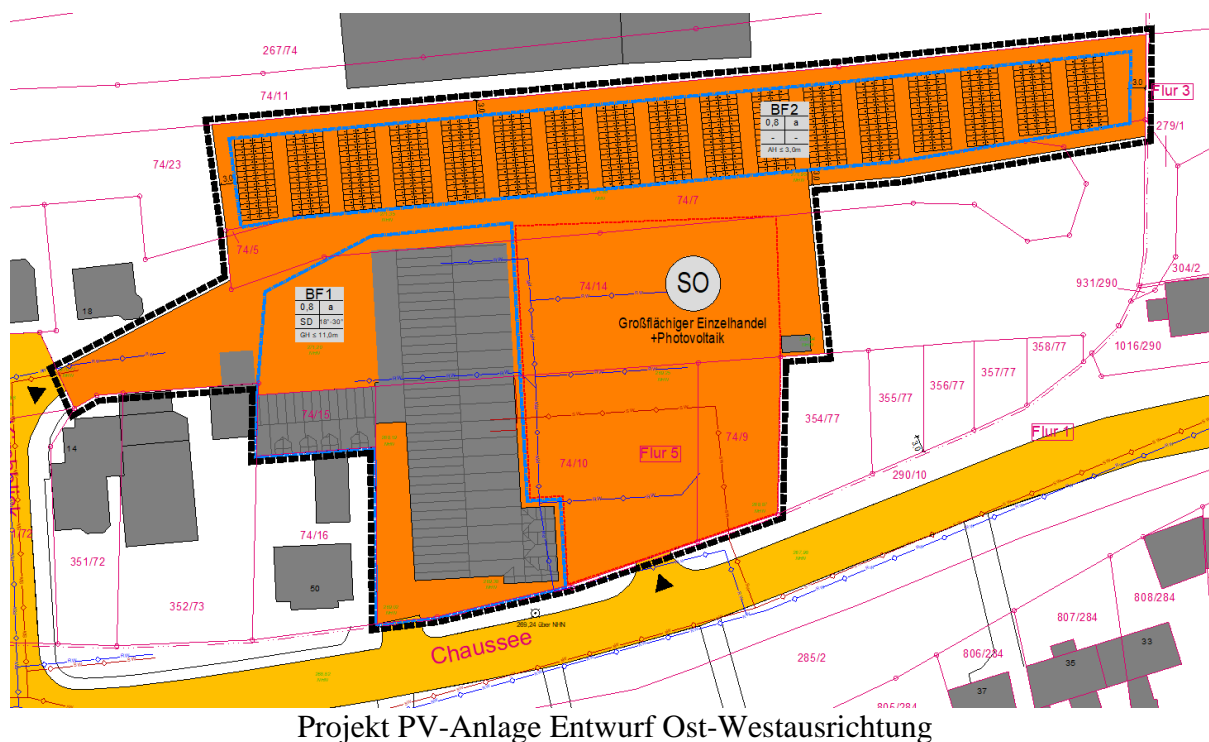
6.8.	Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen .....	22
6.9.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB .....	23
6.10.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB .....	24
6.11.	Hinweise .....	24
7.	Bodenordnung und Kosten / Finanzierung.....	26
8.	Plangrundlage.....	26
9.	Alternativen .....	26
10.	Umwelt- und landschaftspflegerische Belange .....	27
10.1.	Umweltbericht/ Umweltprüfung .....	27
10.2.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	27
10.2.1.	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima.....	27
10.2.2.	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	28
10.2.3.	Auswirkungen auf den Menschen/ Vermeidung von Emissionen .....	28
10.2.4.	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
10.2.5.	Nutzung erneuerbarer Energien.....	29
10.2.6.	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	29
Anlage 1 –	Blendgutachten .....	30

## **1. Planungsanlass und Ziele der Planung**

Im § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ wurde am 23.02.2018 durch Fristablauf genehmigt. Die Genehmigung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde „Am Ohmberg“ beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (Vollsortiment) sicherzustellen. Zusätzlich ist durch den Nutzer des Einzelhandelmarktes (Vorhabenträger) der Aufbau einer Photovoltaikfreiflächenanlage in Ost-Westausrichtung auf den im Eigentum befindlichen Flächen vorgesehen.



In Anbetracht der derzeitigen politischen Lage mit der Zielsetzung der Maximierung der Erneuerbaren Energien, ist dieses Vorhaben als sinnvoll und zeitgemäß zu betrachten.

Das Vorhabensgebiet liegt an einer zentralen Stelle an der Hauptstraße im Innenbereich des Ortsteils Großbodungen, nahe der Kreuzung „Chaussee“ und „Kirchblick“ (ehemalige Bahnhofstraße).

Planungsziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin die langfristige Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung, sowie die zusätzliche Errichtung einer

## ***1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld***

---

Photovoltaikfreiflächenanlage. Die Fläche befindet sich in einem ausreichenden Abstand zur innerörtlichen Lage. Eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird nach wie vor gewährleistet. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden dabei konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung vorgenommen.

Die ursprünglichen Planungsunterlagen werden daher weitestgehend übernommen und hinsichtlich der Zielsetzung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage entsprechend ergänzt.

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) regelt u. a. die Einspeisung von Strom aus Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. § 48 Abs. 1 Ziffer 3c EEG definiert hierbei, auf welchen Flächen derartige Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden können. Neben bereits versiegelten Flächen und den sog. Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher und wohnungsbaulicher sowie militärischer Nutzung, betrifft dies ebenfalls Flächen, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 200 m beidseitig der befestigten Fahrbahn liegen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Eigenschaft als ehemalige zweigleisige Bahnverbindung und des Bahnhofbereiches Großbodungen in wirtschaftlicher und verkehrlicher Nutzung als Konversionsfläche einzustufen und entspricht damit dem § 48 Abs. 1 Ziffer 3cc EEG 2021.

Zwar wurden die ehemaligen Gleisanlagen vollständig zurückgebaut, jedoch ist davon auszugehen, dass die Bodenqualität auch nach der Beseitigung der Versiegelung beeinträchtigt ist.

Im Vorfeld zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ wurden auch Alternativen, wie die der Aufbau von PV-Modulen auf die Dachflächen des Verbrauchermarktes und die Überdachung der Stellplatzanlage mit PV-Anlagen geprüft.

Die Dachflächen des Einzelhandels können aufgrund der statischen Begrenzung leider nicht für eine PV-Belegung genutzt werden. Ein kompletter Neuaufbau des Dachstuhls wäre erforderlich, um hier die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Ebenso ist die Überdachung des Parkplatzes mit PV-Modulen keine zufriedenstellende Option. Der Parkplatz wurde neu hergestellt und die Herstellung der Unterkonstruktion sowie anderweitige und teurere Glas/Glas PV-Module sind derzeit für den Betreiber nicht finanzierbar. Beide Optionen scheitern derzeit an der Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage, sodass die Belegung der ehemaligen Gleisanlage die Vorzugslösung ist.

Mit der vorliegenden Planung soll insgesamt eine ökologisch verträgliche und nachhaltige Nutzung entsprechend der gegebenen Verhältnisse umgesetzt werden. Dieses Flächenrecycling entspricht dem öffentlichen Interesse zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wie bereits erwähnt, den Zielsetzungen des EEG, vorrangig versiegelte Flächen bzw. Konversionsflächen für Photovoltaikanlagen nutzbar zu machen.

Es soll darüber hinaus eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt, insbesondere auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung.

## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---

Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass die geplante Photovoltaikanlage eine flächenverträglichere Nutzung darstellt.

Nach Aufgabe der Nutzung als Photovoltaikanlage steht die Fläche erneut zur Verfügung. Da für die Nutzung der Photovoltaikanlage außerdem im Vorfeld eine Beräumung des Geländes erforderlich ist, kann von einer besseren Flächeneigenschaft für nachfolgende Nutzungen ausgegangen werden.

Es bestehen aufgrund der Nähe zum Verbrauchermarkt innerhalb des Gemeindegebietes keine echten vergleichbaren Standortalternativen für das geplante Vorhaben. Allgemeine landwirtschaftlich genutzte Flächen werden hier nicht in Betracht gezogen.

Die Bebauungsplanänderung schafft die notwendige Rechtsgrundlage für eine optimierte Bebauung. Die Planungsziele aus der 1. Änderung unterliegen den Planungsinhalten der Ursprungsfassung des B-Planes und bauen hier entsprechend auf, mit einem zusätzlichen Fokus auf Erneuerbare Energien. Der Geltungsbereich wird dazu erweitert, die Art und das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Nach Auffassung der Gemeinde Am Ohmberg ist es auch ein Gebot der (wirtschaftlichen und klimapolitischen) Vernunft, derartige Konversionsflächen in der geplanten Art und Weise nachzunutzen, insbesondere dann, wenn hierfür durch die Gemeinde Am Ohmberg selbst keine (nicht vorhandene) Investitionsmittel aufgebracht werden müssen.

## **2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Großflächiger Einzelhandel in 37345 „Am Ohmberg“, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Großbodungen  
Flur: 5  
Flurstücke: 74/5; 74/7\*; 74/9; 74/10; 74/14\*; 74/15; 74/23\*  
(\* teilweise berührte Flurstücke)

Er wird begrenzt:

- im Norden - angrenzendes Industrie- und Gewerbegebiet
- im Osten - Grünfläche und Wohnbebauung
- im Süden - Landesstraße L 1011 mit anschließender Wohnbebauung
- im Westen - Straße „Kirchblick“ mit anschließender Wohnbebauung

### **2.1. Lage des Plangebiets**

Die Gemeinde „Am Ohmberg“ befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Eichsfeld, an der Grenze zum Landkreis Nordhausen. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „2 Buntsandstein-Hügelländer“ mit der Untereinheit „2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland“.

Die Landgemeinde „Am Ohmberg“ wurde am 01. Dezember 2010 als freiwilliger Zusammenschluss von Gemeinden der damaligen Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld-Südharz gebildet.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Bischofferode mit der Thomas-Müntzer-Siedlung und Hauröden, Großbodungen mit Wallrode und Neustadt mit Neubleicherode. Zum Stand 31.12.2020 waren in der Gemeinde 3.580 Einwohner gemeldet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Ortsteiles Großbodungen, nördlich des Ortskernes und weist eine Größe von ca. 10.010 m<sup>2</sup> auf.

## **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich des Plangebietes ist die Eigentumsfrage bereits geklärt. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers bzw. werden durch ihn erworben. Die dazu nötigen Verträge wurden abgeschlossen.

## **2.3. Gebäudebestand**

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend den Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

# **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

## **3.1. Gesetzliche Grundlagen**

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017, das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014, letzte berücksichtigte Änderung: durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. 12.2018 (GVBl. S. 731, 760)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.

### **3.2. Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Die Gemeinde Am Ohmberg hat keine zentralörtliche Funktion, sie ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) dem Grundversorgungsbereich Sonnenstein zugeordnet (G 1-8, RP-N).

Die Schaffung ausgewogener räumlicher Strukturen, insbesondere im ländlichen Raum ist die Prämisse der Regionalplanung und Raumordnung. Dabei sollen, gemäß Raumordnungsplan, die Dörfer als soziale Organisationsformen in ihrer regionstypischen Ausprägung erhalten und weiterentwickelt werden. Die betrifft insbesondere Orte mit stadt- und siedlungsgeschichtlich bedeutenden Kernbereichen, die als Denkmal benannt sind, wie z. B. in Großbodungen.

Die dörfliche Lebensform mit ihren hohen Werten soll ökonomisch gesichert bleiben und sich in ökologisch intakten Lebensräumen entfalten können. Weiterhin sollen die Siedlungen in ihrer Identität und Maßstäblichkeit möglichst gewahrt bleiben.

Weiterhin soll eine Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie des Wohnumfeldes (z. B. Verdichtung mit Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen wie z. B. Einzelhandelsbetriebe) erreicht werden.



## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---

Im Kapitel 2.1 „Daseinsvorsorge sichern“ des Landesentwicklungsplanes (LEP 2025) wird als erster Punkt der Leitvorstellung die Sicherung, bzw. wenn nötig die Herstellung, von gleichwertigen Lebensverhältnissen benannt. Des Weiteren soll für eine bedarfsgerechte öffentliche Infrastrukturversorgung in allen Teilen Thüringens als Ausdruck des Prinzips der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sichergestellt, fortentwickelt und die notwendigen Anpassungen eingeleitet werden.

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse schließt die spezifischen Bedürfnisse von Frauen und Männern, älteren Menschen, Menschen mit Handicaps sowie Kindern und Jugendlichen mit ein.

Die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge in sämtlichen Landesteilen soll bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Der dauerhafte territoriale Zusammenhalt Thüringens darf weder durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen noch durch Unterlassen erforderlicher Planungen und Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt werden. (Kapitel 2.1.1 LEP 2025).

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wird darauf hingewiesen, dass „die historisch gewachsene, für Thüringen typische kleinteilige und polyzentrische Siedlungsstruktur „dazu geführt hat, dass alle Teilräume Thüringens als Wohnstandorte genutzt werden können. Unter Beachtung des gesellschaftlichen und demografischen Wandels sind für die Sicherung der Wohnfunktionen Anpassungsmaßnahmen erforderlich (LEP 2025, Begründung zu 2.5.1).

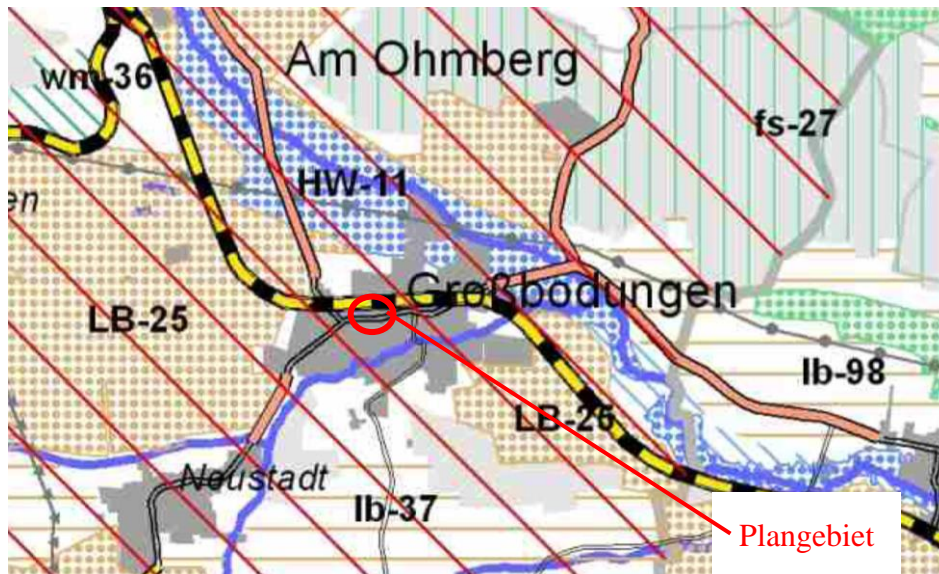
Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Ursprungsbebauungsplan nicht entstanden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche haben zu einer Modernisierung der Einzelhandelsstruktur im Grundversorgungsbereich geführt.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit einer Fläche für eine Photovoltaikfreiflächenanlage entspricht den Zielen des LEP 2025 (Begründung zu 2.4.5).

*Die Siedlungsentwicklung soll den Anforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben, angepasst werden, innerstädtische Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich ermöglichen und durch Energieeffizienzmaßnahmen dem Klimawandel entgegenwirken.*

Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde „Am Ohmberg“, insbesondere dem Ortsteil Großbodungen, somit nicht entgegen. Aus der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für „Großflächigen Einzelhandel + Photovoltaik“ im Geltungsbereich, ergibt sich für das zugeordnete Grundzentrum keine Beeinträchtigung.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich dargestellt. Zusätzlich ist eine Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung vorhanden. Zudem ist die ehemalige Bahnanlage als Trassensicherung für stillgelegte Schienenverbindungen festgesetzt.



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

G 4.19

In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Für die Trassensicherung Schienenverbindungen ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

G 3.5

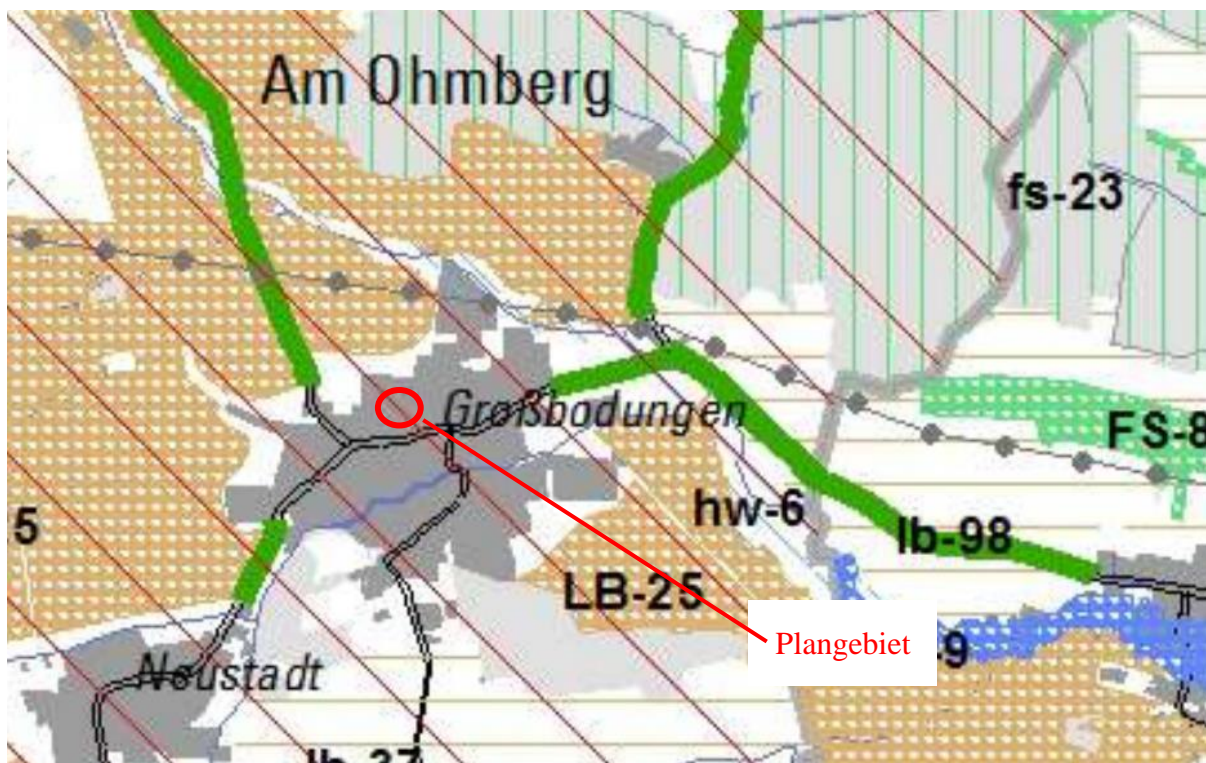
Die zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Trassen stillgelegter Schienenverbindungen sollen für eine Wiederinbetriebnahme für den Güterverkehr erhalten werden.

Mittlerweile wurde die Trasse an die Gemeinde verkauft, die wiederum den durch den Geltungsbereich betroffenen Bereich an den Vorhabenträger verkauft hat. Eine Wiederinbetriebnahme der Nutzung der alten Gleisstrecke ist somit unwahrscheinlich.

Anscheinend wurde diese Sichtweise auch im Entwurf der Fortschreibung des RP-NT 2012 (Stand Mai 2018) mit übernommen. Hier wurde die Trassensicherung Schienenverbindung komplett gestrichen.

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“  
37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---



Entwurf Regionalplan Nordthüringen (05/2018)

Daher steht der geplanten Änderung des Bebauungsplanes der regionalplanerisch intendierten Zielvorstellung für das Gebiet nicht entgegen

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird aus Gründen der Geringfügigkeit und in Hinblick auf die beabsichtigten Änderungen des Raumordnungsplanes von der Gemeinde Am Ohmberg auf den Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 24 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) an die obere Landesplanungsbehörde verzichtet.

Gemäß Landesentwicklungsplan sollen Anlagen und Standorte der Energieversorgung bedarfsgerecht entwickelt werden. Vorrang sollen die Modernisierung, der Ausbau und die Erweiterung der bestehenden Anlagen haben. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch soll erhöht werden, LEP, 4.2.6.

Die Gemeinde Am Ohmberg geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für das Gemarkungsgebiet der Gemeinde „Am Ohmberg“ liegt, mit Ausnahme der Gemarkung Bischofferode/Hauröden (Planstand 1996, mit 1. Änderung 2019), derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Die Gemeinde ist sich der Notwendigkeit eines F-Planes bewusst. Sie ist auch grundsätzlich gewillt, einen solchen aufzustellen. Dieser konnte aufgrund des Umfangs dieser Planungsaufgabe sowie der damit verbundenen Kosten bisher noch nicht eingeleitet werden.

Aktuell finden in der Verwaltung Überlegungen statt, inwiefern ein F-Plan für die gesamte Landgemeinde aufgestellt werden kann. Diese Überlegung ist auch nachvollziehbar, da eine Flächennutzungsplanung nur im größeren Zusammenhang erfolgen sollte. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Einleitung zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet im Jahr 2023 stattfinden wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich in einem zukünftigen Flächennutzungsplan auch weiterhin als Baufläche ausgewiesen wird, da der bestehende Bebauungsplan genehmigt ist, die grundsätzliche Erschließung gesichert ist und bereits bauliche Anlagen errichtet wurden. Die Erweiterung befindet sich ebenfalls im baulichen Innenbereich.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB, welcher gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplans aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, wenn dringende Gründe ihn erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

#### **Dringende Gründe**

Die wesentliche Bedeutung im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes liegt in der Erweiterung der Geltungsbereichsfläche durch eine Photovoltaikfreiflächenanlage. Diese wird zum großen Teil der Eigenenergieversorgung des Vorhabenträgers dienen. Der überschüssige Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Es findet eine Umwandlung einer Innenbereichsfläche im Sinne des § 34 BauGB zu einer „sonstigen Sondergebietsfläche (SO)“ nach § 11 BauNVO statt. Zudem handelt es sich bei der ehemaligen Gleisanlage um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher und verkehrlicher Nutzung.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist absehbar, da die vorhandene freie Baufläche geschlossen wird und die Änderung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Um der Bevölkerung weiterhin ein wirtschaftliches, attraktives und umfangreiches Angebot an Waren des täglichen Bedarfs im Vollsortiment zu ermöglichen ist für das Unternehmen die neu geplante Photovoltaikfreiflächenanlage dringend erforderlich, um den Grundverbrauch an Energie sichern zu können. Aufgrund der stark steigenden Strompreise ist diese Überlegung eine logische Konsequenz.

Der Verlust des Einzelhandelsgeschäftes hätte eine große negative Auswirkung auf die umliegende Bevölkerung. Die Änderung ist somit auch für die Gemeinde „Am Ohmberg“ dringend erforderlich, um die Grundversorgung für die Gemeinde und den Verflechtungsbereich unter marktwirtschaftlichen Bedingungen und die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge gewährleisten zu können.

Durch das städtebauliche Konzept wird eine sinnvolle Verbindung des Ortskernes mit dem Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der ehemaligen Bahntrasse geschaffen.

Die in Rede stehende Planung wird auch den künftigen Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Nach Auffassung der Gemeinde Am Ohmberg ist es auch ein Gebot der (wirtschaftlichen und klimapolitischen) Vernunft, derartige Konversionsflächen in der geplanten Art und Weise nachzunutzen, insbesondere dann, wenn hierfür durch die Gemeinde Am Ohmberg selbst keine (nicht vorhandene) Investitionsmittel aufgebracht werden müssen.

#### **3.4. Vorhandene Planungsgrundlagen**

Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Hier sind alle bauliche Vorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die Erweiterung durch die Photovoltaikfreiflächenanlage befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Nach Abschluss der Änderungsverfahren sind alle baulichen Vorhaben im Plangebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen.

#### **3.5. Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt weder in Wasserschutzgebieten noch in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten. Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **3.6. Sonstige Schutzgebiete**

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Der Planbereich betrifft keine Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete, so dass eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen wird.

### **3.7. Bergbaubedingte Einwirkungen auf das Satzungsgebiet**

Der Planbereich liegt im Bergwerkseigentum "Bleicherode" (Kalisalze/Sole) und der Bewilligung "Steinsalz Bleicherode-Sollstedt" (Steinsalz), deren Inhaber die DEUSA International GmbH, Nordhäuser Str. 2 in 99752 Bleicherode ist.

Zu Senkungsprozessen an der Tagesoberfläche, als Folgewirkung des Bergbaues, werden durch den Bergbautreibenden über den Grubenfeldern Messungen gemäß § 125 Bundesberggesetz (BBergG) veranlasst. Die Messungen werden in einem Beobachtungsrhythmus von vier Jahren durchgeführt und bewertet. Über dem Gesamtfeld der Grube Bleicherode sind mehrere großflächige, teilweise voneinander unabhängige Senkungsmulden mit verschiedenen lokalen Senkungszentren messtechnisch nachgewiesen.

Der Planbereich liegt nördlich außerhalb des Senkungsgeschehens einer großen Senkungsmulde. Hier wurden bis dato keine Senkungen der Tagesoberfläche festgestellt.

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

### **3.8. Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde die ursprünglich vorgesehene Planung des großflächigen Einzelhandels realisiert. Die weiteren im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen stellen sich als Grünflächen dar.

### **3.9. Infrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Straße „Chaussee“ bereits angebunden. Erweiterungen sind prinzipiell möglich und sind bei Erfordernis mit den Ver- und Entsorgern abzustimmen.

### **3.10. Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Am Ohmberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Sicherung des Standortes des Einzelhandelmarktes inklusive einer zusätzlichen Erweiterung mit einer Photovoltaikfreiflächenanlage schaffen. Die ursprüngliche Zielsetzung des großflächigen Einzelhandels bleiben erhalten und werden nicht geändert.

Nach hiesiger Einschätzung ist derzeit von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen. Es werden daher keine Festsetzungen zur Thematik Immissionen und Schallschutz getroffen.



### 3.11. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

### 3.12. Planungen benachbarter Gemeinden

Aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg werden durch die Größe, die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt der Änderung des B-Planes die Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt.

### 3.13. Sonstiges

Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan ausgewiesenen Flächen sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

## **4. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a**

Da die 1. Änderung die Anforderungen an Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt, soll das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

### **4.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB**

#### **Zulässigkeit**

1. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.  
Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 10.010 m<sup>2</sup> und ist somit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bzw. wenn die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von „Natura 2000 – Gebieten“ im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gefährdet sind.  
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Betroffenheit von „Natura 2000 – Schutzgebieten“ ist für den Bebauungsplan bzw. darin mögliche Anlagen nicht gegeben.  
Die Notwendigkeit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Betroffenheit von „Natura 2000 – Schutzgebieten“ wird im Kapitel „Umwelt- und landschaftspflegerische Belange“ näher erörtert.

### **4.2. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach BauGB § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden darauf hingewiesen.

## **5. Übersicht über die geänderten Festsetzungen und Städtebauliche Belange**

Um den Anteil erneuerbarer Energien bis zum Jahr 2030 auf die von der Bundesregierung vorgegebenen 80 Prozent zu erhöhen, ist ein zügiger Ausbau von Erneuerbaren-Energien-Anlagen (EE-Anlagen) dringend notwendig. Der Vorhabenträger beabsichtigt hier die Sicherung des Einzelhandelstandortes mittels einer Photovoltaikfreiflächenanlage. Neben der Einspeisung überschüssiger Energie in das öffentliche Energienetz soll ein großer Teil des erzeugten Stroms im Eigenverbrauch genutzt werden. Dies ist ganz im Sinne der Zielstellung der Politik.



### 5.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der geplanten Erweiterung mit einer Photovoltaikfreiflächenanlage in nördlicher Richtung erweitert und an die bestehenden Katastergrenzen angepasst.

### 5.2. Art der baulichen Nutzung

Am Standort soll weiterhin städtebaulich ein großflächiger Einzelhandel zulässig sein. In Richtung Norden wird der Geltungsbereich erweitert, um in einem 2. Baufeld die Errichtung einer aufgeständerten Photovoltaikfreiflächenanlage zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel + Photovoltaik" gem. §11 BauNVO ausgewiesen.

Die zulässigen Nutzungen im Baufeld 1 richten sich nach dem Ursprungsbebauungsplan und werden in unveränderter Form übernommen.

## **6. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen**

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient weiterhin vorrangig der Sicherung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Er soll mit der realisierten Größe von max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dienen. Zusätzlich ist durch den Betreiber des Verbrauchermarktes der Aufbau einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf der im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen vorgesehen, welche maßgeblich dem Eigenverbrauch dient. Der überschüssige Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für das Plangebiet wird daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel + Photovoltaik" gem. §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 11 Absatz 3 BauNVO die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Nutzungen.

Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen.

#### Zulässig sind im Baufeld 1:

- Bauliche Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes mit einer Netto-Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m<sup>2</sup>. (Die Netto-Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen (Gänge), Packzonen hinter den Kassen und innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander

verbindende Treppen und Aufzüge sowie Bereiche der Warenpräsentation und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen den Kunden zugänglich sind. Auch sog. Käse-, Fleisch und Wursttheken in denen sichtbare Ware ausliegt gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche zählen hingegen reine Lagerflächen, Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Haustechnikräume sowie Bereiche für die Vorbereitung der Waren. Bereiche für notwendige Einkaufswagen werden innerhalb von Gebäuden zur Verkaufsfläche zugeordnet und außerhalb von Gebäude nicht zur Verkaufsfläche zugeordnet. Als Hauptsortiment sind Lebensmittel zulässig. Der Non-Food-Anteil als Randsortiment muss weniger als 20 % der Verkaufsfläche betragen.)

- Stellplätze
- der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen

Zulässig sind im Baufeld 2:

- Photovoltaikfreiflächenanlage mit Solarmodule in aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren und Schaltanlagen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- die Zuwegung und innere Erschließung sowie die Einzäunung

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen sowie durch die Höhe der Photovoltaikanlagen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Sonstiges Sondergebiet und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte zulässige GRZ als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf nicht überschritten werden. Durch diesen Grad der Versiegelung ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet, eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Baufläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht.

Im Baufeld 1 wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl grundsätzlich verzichtet.

Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bzw. des Wandabschlusses bezogen auf die Bezugsebene.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude im Baufeld 1 ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt. Es wird eine maximale Gebäudehöhe, Oberkante First, von 11,0 m bei Gebäuden mit Satteldach auf den Bezugspunkt festgesetzt.

Für das Baufeld 2 wird die maximale Höhe der Photovoltaikfreiflächenanlage auf 3,0 m begrenzt. Die Bezugsebene für die Höhe der Module ist jeweils das gewachsene Gelände, gemessen am Ständer der Module.

Eventuell erforderliche Nebengebäude werden auf eine Höhe von 3,5 m begrenzt. Bezugspunkt für die sonstigen für den Betrieb erforderlichen Anlagen ist die mittlere Geländehöhe, gemessen an allen Eckpunkten der baulichen Anlage. Die Höhenfestsetzungen sollen bewirken, dass sich die baulichen Anlagen weitestgehend in das vorhandene Landschaftsbild einfügen.

### **6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Anforderungen an Verkaufsstätten und betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon sollten im Geltungsbereich des B-Planes auch Baukörper von mehr als 50 m Länge möglich bleiben, wie es z. B. bei einem Supermarkt oder bei Photovoltaikanlagen erforderlich ist, sodass hier eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wurde. Eine Grenzbebauung ist allseitig zulässig. Die Abstandsflächen-Regelungen der Thüringer Bauordnung sind einzuhalten.

Die Überschreitung der Baulängen ist aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen städtebaulich vertretbar.

Einzäunungen sind außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen. Die Baugrenzen umschließen die für die Bebauung maximal nutzbaren Flächen.

### **6.4. Erschließung**

#### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die Hauptzufahrt im Bereich der Straße „Chaussee“ (gegenüber Hausnummer 43) und die Nebenzufahrt im Bereich der Straße „Kirchblick“ (zwischen den Hausnummern 14 und 16) angebunden.

Zusätzlich erforderliche Ausbaumaßnahmen im Bereich der Anschlusspunkte sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ersichtlich bzw. geplant. Da sich die grundsätzliche Nutzung des Plangebietes mit Hauptfokus für Lebensmitteleinzelhandel auch durch die Photovoltaikfreiflächenanlage nicht verändert, ist auch keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---

Für die Entsorgungsbetriebe bieten sich die auf dem Gelände asphaltierten Wendemöglichkeiten für die Warenlieferungen durch Lieferfahrzeuge auch für die 3-achsigen Müllsammelfahrzeuge bei den Entsorgungsaufgaben an.

### **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz ist über die bestehenden Anlagen im Bereich der Erschließungsstraße „Chaussee“ bereits jetzt vorhanden und gewährleistet. Das Grundstück ist wasserversorgungsseitig und abwassertechnisch bereits jetzt voll erschlossen.

Grundsätzlich sollte bei geplanten Änderungen bzw. Erweiterungsmaßnahmen Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange der Grundstücksnutzung im Vorfeld klären zu können.

Für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Satzung des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) verbindlich.

Der wesentliche Teil der Ortslage Großbodungen, einschließlich dem Plangebiet, ist bereits an die kommunale Kläranlage angeschlossen.

Die Abwässer des Plangebietes werden bereits im Trennsystem entsorgt und anfallendes häusliches Abwasser wird in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage „Kläranlage Großbodungen“ des WAZ aufbereitet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen wie etwa Versickerungseinrichtungen sind nicht vorgesehen.

Derzeit versickert das Regenwasser im Bereich der geplanten PV-Anlage groß- und breitflächig im Gelände. Dieser Zustand wird nicht verändert. Das von den Modulen abtropfende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser versickert nach Aufstellung der PV-Module weiterhin großflächig auf den betroffenen Flurstücken. Zusätzliche Verdichtungen des Untergrundes werden nicht ausgeführt.

Aufgrund der Anordnung der Module treten keine großen Wassermengen auf, die zu Erosionen führen können. Zudem ist die Fläche vor und unter den Modulen als bewachsenes Grünland gestaltet, welches eine Erosion der Flächen ebenfalls verhindert. Daher werden keine weiteren besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Während des Baus und des Betriebes der Anlage sind die technischen Standards einzuhalten, um eine Versickerung in das Grundwasser zu vermeiden. Dies wird durch die gewählte Konstruktion der Solarmodule bereits gewährleistet.

### **Erschließung Elektrizität**

Das zuständige Versorgungsunternehmen bezüglich Elektroenergie und Netzbetrieb ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Prinzipiell ist sie Ansprechpartner für die Einspeisung des erzeugten Stroms aus der Photovoltaik-Freiflächenanlage in das öffentliche Netz bzw. zuständig für die Festlegung des hierfür erforderlichen Netzanschluss- bzw. –verknüpfungspunktes. Der Verbrauchermarkt ist an das Netz bereits angeschlossen.

**Erschließung Telekommunikation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits an die in der Ortslage Großbodungen befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (Telekom) angeschlossen. Eine Änderung ist nicht geplant.

**Löschwasser**

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage von Großbodungen wird von einer ausreichenden Löschwasserversorgung ausgegangen. Die neue geplante PV-Anlage ändert an den Gesamtnotwendigkeit der Löschwasserversorgung nichts.

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien, welche eine sehr geringe Brandlast aufweisen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalles der PV-Anlagen als niedrig einzuschätzen. Aufgrund des Anlagencharakters ist eine zusätzliche Löschwasserversorgung nicht erforderlich.

Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Die spezifischen Besonderheiten einer Photovoltaikanlage machen eine Brandbekämpfung mit Löschwasser nur bedingt möglich. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsatzkräfte ist in erster Linie die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen.

Innerhalb der Photovoltaikanlage werden die erforderlichen Elektrokabel in Kabelkanäle verlegt. Vom Gebäude mit den Wechselrichtern werden die Kabel unterirdisch in Leerrohren und Kabelgräben verlegt.

Das Ereignis eines Ödlandbrandes ist äußerst selten, aber nicht auszuschließen. Der Bewuchs unter den Solarmodulen wird kurzgehalten. Für die Erstbrandbekämpfung werden Feuerlöscher an einer zentralen Stelle bevorratet.

Das Betriebsgelände ist von der öffentlichen Straße „Chaussee“ für die Feuerwehr gut zu erreichen. Über die innerbetrieblichen Verkehrswege können alle Anlagenteile erreicht werden. Auf dem Gelände werden keine Aufenthaltsräume im Sinne des Bauordnungsrechts errichtet. Lediglich zu Wartungsarbeiten, die normalerweise in größeren Zeitabständen durchgeführt werden, werden sich zeitweise Personen im Plangebiet aufhalten. Zur Sicherstellung der eigenen Sicherheit werden immer zwei Personen mit der Wartung und Instandhaltung der Anlagenteile beauftragt.

Von Seiten des Eigentümers bzw. Bauherrn wird erklärt, dass im Falle eines Ödlandbrandes ein Totalverlust der Anlagenbereiche akzeptiert wird und eine rechtliche Verantwortlichkeit in Form der Haftung gegenüber der Feuerwehr nicht geltend gemacht wird.

Die Bereitstellung von ergänzendem Löschwasser über den Grundschatz der Gemeinde ist nicht verhältnismäßig und daher wird darauf verzichtet.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung des Hausmülls wird über die EW-Entsorgung im Auftrag des Landkreises durchgeführt werden.

Die Entsorgung von Hausmüll, DSD- Material, Papier und Sperrmüll kann mit den üblichen 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen nach der DGUV- Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" ohne Rückwärtsfahren erfolgen.

### **6.5. Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.

- Stellplätze für PKW, Fahrrad- und Kraffradstellplätze
- Einkaufswagenboxen, Müllsammelbehälter
- Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppen, Stützmauern, Gabionen, Zäune,
- Geräteschuppen,
- Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
- sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,

Bei allen Nebengebäuden sind geneigte Dächer in Form, Gestaltung und Neigung entsprechend der Hauptbebauung sowie Flachdächer zulässig. Festgelegt ist die Traufhöhe (max. 3,50 m), bezogen auf die mittlere Geländehöhe der Nebenanlage, so dass sich diese der Hauptbebauung unterordnen.

### **6.6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen**

Festsetzungen zu Formen, Material und Farbe der baulichen Anlagen werden nicht getroffen, um einen größeren Spielraum in der Gestaltung zu eröffnen.

Durch die Festsetzung der Baufenster soll eine städtebauliche sinnvolle Anordnung der Hauptgebäude im Baufeld 1 sowie der PV-Anlage im Baufeld 2 gewährleistet werden. Die Festsetzungen innerhalb des Baufeld 1 werden aus der ursprünglichen Satzung ohne Veränderung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Baufeld 1 werden als Dachform, die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen, Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung von geneigten Dächern wird auf den Bereich von 18° – 30° festgesetzt. Dachbegrünungen auf Flach- wie auch auf geneigten Dächern der Nebenanlagen und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

Im Baufeld 2 gilt für die PV-Module, dass diese blendarm auszuführen sind, um Blendwirkungen auf die L 1011 zu vermeiden. Der Einbau eines Blendschutzes in der Zaunanlage ist zulässig.

Für die Baufelder 1 und 2 gilt, dass die Errichtung von Werbeanlagen über Firsthöhe des Hauptgebäudes innerhalb des Baufeldes 1 unzulässig ist. Weiterhin gilt, dass bei Werbeanlagen eine Blendwirkung für die benachbarte Wohnbebauung und den fließenden

## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---

Verkehr auszuschließen ist. Auch dürfen die Sichtverhältnisse für den Verkehr durch diese Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich werden Einfriedungen des Betriebsgeländes nicht verlangt, ganz besonders trifft dies für die Kunden-Parkflächen zu.

Einfriedungen, insbesondere im Bereich des Parkplatzes sind bis zu einer maximalen Höhe von 200 cm über der Oberkante Gelände / Hoffläche zulässig.

Die erforderlichen Sichtbeziehungen / Sichtdreiecke bei Ein- und Ausfahrten dürfen durch Zaun- / Torelemente nicht beeinträchtigt werden.

### **6.7. Grünordnung**

Auf Grund der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Aufstellung grünordnerischer Festsetzungen für den Geltungsbereich nicht erforderlich.

Auf Festsetzungen und Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches wird daher verzichtet. Für Begrünungen und Pflanzungen sollte die Auswahl auf gebietsheimische Arten beschränkt werden, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

### **6.8. Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Die gilt auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Für den Verbrauchermarkt wurde im Rahmen der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ im Juni 2016 eine Schalltechnischen Begutachtung erstellt. Da sich durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nichts an dem Verbrauchermarkt ändert und maßgeblich die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage beabsichtigt ist, hat diese Schalltechnische Begutachtung weiterhin Bestand, sodass keine gesonderten Festsetzungen in dieser Hinsicht getroffen werden müssen.

Die geplante PV-Anlage wird nach dem gegenwärtigen Stand der Technik errichtet. Es ist davon auszugehen, dass von den PV-Flächen keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter schutzwürdiger Bereiche führen.

Durch windbedingte Anströmgeräusche an den Modulen oder Konstruktionsteilen können prinzipiell Schallemissionen entstehen. Diese dürften aber durch die bei starkem Wind vorherrschende Geräuschkulisse überlagert werden, so dass Schallemissionen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Praxis von nachrangiger Bedeutung sein dürften.

In der Umgebung von Photovoltaikanlagen muss üblicherweise mit Lichtreflexionen bzw. Spiegelungen gerechnet werden, welche zu Blendwirkungen führen können. Auf den Modulen ist die Reflexion des einfallenden Lichtes naturgemäß unerwünscht, da die Reflexion des Lichtes einem Verlust an energetischer Ausbeute der Sonnenenergie gleichkommt. Daher werden moderne PV-Module mit einer Antireflexschicht ausgestattet, um möglichst wenig auftreffendes

## **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld**

---

Sonnenlicht wieder abzustrahlen. Das erhöht nicht nur die Stromausbeute, sondern verhindert auch, dass die Module die Nachbarn blenden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von einer Photovoltaikfreiflächenanlage eine Blendwirkung auf eventuell vorhandene Bebauung und Verkehrsanlagen ausgehen kann. Die Photovoltaikmodule werden im Dachprofil in nach Osten und Westen ausgerichtet und weisen einen Neigungswinkel von maximal 20° auf.

Aufgrund der Ost-West Ausrichtung ist mit einer Blendwirkung nach Norden ins Gewerbegebiet und nach Süden in Richtung L 1011 und der dort anschließenden Wohnbebauung nicht zu rechnen. Eine Blendwirkung in Richtung „Chaussee“ wird aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse und der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Ein separater Sicht- bzw. Blendschutz am Zaun kann installiert werden, sodass eine Einsicht aus der Straßenrichtung durch Fahrzeuge auf die PV-Module nicht möglich ist.

In südwestlicher Richtung befindet sich der Einzelhandelsmarkt, welcher keine schutzwürdige Bebauung darstellt und sich ohnehin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Der Markt schirmt die noch weiter westlich befindlichen Wohngebäude ab, sodass auch hier kein Sichtbezug auf die Module besteht.

In östlicher Richtung befindet sich die ehemalige Feuerwehr von Großbodungen. Das Gebäude bietet ebenfalls einen Sichtschutz auf die PV-Anlage. Mit einer Blendwirkung ist auch hier aufgrund der Ausrichtung und Lage der Module nicht zu rechnen.

Um diese Aussagen entsprechend zu hinterlegen, wurde seitens des Vorhabenträgers ein Blendgutachten in Auftrag gegeben, welches als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass die geplante PV-Anlage in der Gemeinde Großbodungen in der Art und Weise ihrer Konzeption als nicht störend bezüglich einer Blendwirkungen auf die Umgebung einzustufen ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die Modulneigung der einzelnen PV-Module nicht größer als 50° gewählt wird. Dies wird allein schon aus wirtschaftlichen Gründen seitens des Vorhabenträgers ausgeschlossen.

Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Die Wechselrichter werden in den vorhandenen Gebäuden auf dem Grundstück untergebracht.

Es ist davon auszugehen, dass von dem Geltungsbereich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

### **6.9. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB**

Durch den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ wird nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Am Ohmberg keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ausgelöst.



## 6.10. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ wird nach Kenntnisstand der Gemeinde Am Ohmberg keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

## 6.11. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. 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.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur 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 Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener

## ***1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ 37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld***

---

Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 – Bodenarbeiten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. 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-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll 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 Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

## **7. Bodenordnung und Kosten / Finanzierung**

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Betreibers des großflächigen Einzelhandels bzw. werden eigentumsrechtlich gesichert. Bei einer erforderlichen Neuordnung der Grundstücke wird gegebenenfalls ein Bodenordnungsverfahren nach § 45ff BauGB durchgeführt.

## **8. Plangrundlage**

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten (Stand 06/2022) und Orthophotos (Stand 2021) aus dem Downloadbereich des Geoportal – Thüringen (<http://www.geoportal-th.de>).

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend den Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

## **9. Alternativen**

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu den vorliegenden Unterlagen mit der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches mit der Zielsetzung der Umsetzung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ist nicht gegeben. Der Verbrauchermarkt ist bereits im vollen Ausbau vorhanden und die geplante PV-Anlage kann den erzeugten Strom in einem großen Maße im Eigenverbrauch des Marktes zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Nutzung als Konversionsfläche einzustufen und entspricht damit dem § 48 Abs. 1 Ziffer 3cc EEG 2021. Es bestehen innerhalb des Gemeindegebietes keine echten vergleichbaren Standortalternativen für das geplante Vorhaben, auch aufgrund der Nähe zum Verbrauchermarkt. Allgemeine landwirtschaftlich genutzte Flächen werden hier nicht in Betracht gezogen.

Die Dachflächen des Einzelhandels können aufgrund der statischen Begrenzung nicht für eine PV-Belegung genutzt werden. Ebenso ist die Überdachung des Parkplatzes mit PV-Modulen aus wirtschaftlicher Sicht keine Option für eine alternative PV-Belegung. Der Verzicht auf die Planänderung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass der Lebensmittelmarkt weiterhin einen hohen Kostenanteil hinsichtlich des Stromeinkaufes zu bewerkstelligen hätte. Langfristig würde diese die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes verschlechtern. Zudem werden durch die vorgesehene Maße die aktuellen Ziele zum Ausbau der Erneuerbaren Energien umgesetzt.

Die Entwicklung der Ortslage in diesem Bereich wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

## **10. Umwelt- und landschaftspflegerische Belange**

### **10.1. Umweltbericht/ Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im zweistufigen Regelverfahren ist ferner eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB darzustellen sind. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bedarf es in der Regel keiner formalen Umweltprüfung.

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde bereits eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb durchgeführt. Im Ergebnis führte der Bebauungsplan nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Somit bestand zum damaligen Zeitpunkt keine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

PV-Freiflächenanlagen werden in Anhang 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht explizit als UVP-pflichtige Vorhaben erwähnt. Die Pflicht zu einer UVP-Vorprüfung kann sich ergeben, wenn die Anlage über eine festgesetzte Größe der Grundfläche zwischen zwei und zehn Hektar verfügt (Nummer 18.7.2 „sonstige bauliche Anlagen“, Anlage 1 zum UVPG). Die gesamte Geltungsbereichsfläche beträgt 10.010 m<sup>2</sup> und ist damit deutlich kleiner als die zuvor genannten Schwellenwerte.

Im Ergebnis ist daher nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht somit weiterhin keine Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und der Nutzung des Areals in Verbindung mit dem Umfang der Maßnahmen (hier Erweiterung des Plangebietes mit einer Photovoltaikfreiflächenanlage) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, dass Belange des Artenschutzes betroffen werden.

### **10.2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

#### **10.2.1. Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima**

Die Fläche des Geltungsbereiches ist geprägt durch die genehmigte Einzelhandelsnutzung. Westlich wird der Geltungsbereich durch bestehende Bebauung und die Straße „Kirchblick“ begrenzt. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Straße „Chaussee“ gebildet, die nördliche Grenze durch die ehemalige Bahntrasse mit angrenzendem Industrie- und Gewerbegebiet. Östlich des Geltungsbereiches grenzen die ehemalige Feuerwehr und eine weitere Wohnbebauung an. Die Fläche nördlich des Verbrauchermarktes ist eine gewerblich genutzte Fläche.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur sehr wenige Grünstrukturen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Biotopstrukturen befinden, die durch die beabsichtigte Planung beeinträchtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass das tierökologische Potenzial der Flächen momentan als sehr gering zu beurteilen ist. Für heimische Vögel sind keine Brut- und Nahrungshabitate vorhanden. Dieser Umstand gilt auch für weitere Artengruppen wie z.B. Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien.

Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima sind durch die Planung insofern zu erwarten, dass eine Versiegelung von bis zu 80% der Flächen erfolgen kann. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Versiegelung bereits auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuches als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile möglich wäre.

Negative Effekte auf den Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf eine geringe Fläche und haben keine abwägungsbeachtlichen Auswirkungen. Im Bereich der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage versickert das Regenwasser weiterhin groß- und breitflächig im Gelände. Dieser Zustand wird nicht verändert. Das von den Modulen abtropfende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser versickert nach Aufstellung der PV-Module weiterhin großflächig auf den betroffenen Flurstücken. Zusätzliche Verdichtungen des Untergrundes werden nicht ausgeführt.

Analog sind durch die geplante zusätzliche Bebauung durch PV-Module innerhalb der Fläche Erwärmungen der oberen Bodenschichten und Veränderungen der Kaltluftentstehung zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Fläche bestehen jedoch keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Funktionen des Ortsteiles Großbodungen.

#### **10.2.2. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“ in ca. 2 km Entfernung und dem FFH- und EG-Vogelschutzgebiet „Untereichsfeld-Ohmgebirge“ (4527-420) in ca. 3 km Entfernung. Aufgrund der Distanz der Planung zu den Natura 2000-Schutzgebieten sowie weiterer Störfaktoren im Bereich zwischen den Gebieten können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

#### **10.2.3. Auswirkungen auf den Menschen/ Vermeidung von Emissionen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden durch den Erhalt des Gewerbes Arbeitsplätze und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage, an der Landesstraße L 1011 mit der entsprechenden Vorbelastung was Lärm, Licht und Geruchsemissionen und -immissionen angeht.

Mit dem Erhalt des großflächigen Einzelhandels mit der Ergänzung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ist zunächst für die PV-Anlage während der Bauphase eine Belastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch geringfügigen Baulärm und Staub zu erwarten. Nach Abschluss der Bauarbeiten reduziert sich diese Belastung auf den durch An- und Abfahrt verursachten Verkehrslärm sowie dem Zulieferverkehr für den Einzelhandel. Für

die PV-Anlage sind lediglich im Rahmen der Wartungsarbeiten Verkehrsbewegungen zu erwarten.

#### 10.2.4. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen zu vermuten. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten, auch aufgrund des Bereichsstatus als archäologisches Relevanzgebiet, unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Das Kulturdenkmal „Burg Großbodungen“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m auf der anderen Seite des Ortskernes. Direkte Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen nicht, eine Beeinträchtigung des Denkmals kann ausgeschlossen werden.

#### 10.2.5. Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan insofern getroffen, dass aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes eine Photovoltaikfreiflächenanlage errichtet werden kann. Der erzeugte Strom wird im Eigenverbrauch durch den angrenzenden Verbrauchermarkt genutzt und der überschüssige Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist ebenfalls zulässig.

#### 10.2.6. Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen vorbereitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren

aufgestellt: Uder, 03/2023



C. Vogler  
AI GmbH KVU

**Anlage 1 – Blendgutachten**