STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Gemeinde Am Ohmberg

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 7
„Siedlung Thomas Müntzer 29“
(OT Siedlung Thomas Müntzer)

Verfahrensstand:

Rechtsplan

Nordhausen / Am Ohmberg Oktober 2020

Präambel
des
Bebauungsplanes Nr. 7
„Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer)
der Gemeinde Am Ohmberg

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Rechtsplan

Auftraggeber: Gemeinde Am Ohmberg
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg

Ansprechpartner: Frau Fischer
Bauamt Gemeinde Am Ohmberg
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg
Tel.: 036077/939022
email: bauverwaltungsamt@lg-am-ohmberg.de

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

Ansprechpartner: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Am Ohmberg, Oktober 2020

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 7
„Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer)
der Gemeinde Am Ohmberg
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Rechtsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde Am Ohmberg ... 3
2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 3
3. Auftrag und Ausarbeitung ... 5
4. Begriffsdefinitionen ... 5
5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches ... 5
6. Inhalt der Planunterlagen ... 6
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 6
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen ... 7
8.1. Gegenwärtig bestehendes und künftiges Planungsrecht ... 7
8.2. Schutzgebiete ... 7
8.3. Landwirtschaftliche Nutzungen und Wald ... 7
8.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ... 7
8.5. Flächennutzungsplan ... 8
8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen ... 9
8.7. Sonstige übergeordnete Belange ... 9
8.7.1. Bergbauliche Belange ... 9
8.7.2. Belange des Bodenschutzes ... 10
8.7.3. Straßenrechtliche Belange ... 10
8.8. Planungen benachbarter Gemeinden ... 11
9. Begründung der Wahl und Durchführung des vereinfachten Planverfahrens nach § 13a BauGB ... 11
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB ... 12
11. Artenschutzrechtliche Einschätzung ... 15
12. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen ... 15
12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) ... 15
12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 16
12.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ... 17
12.4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) ... 17
12.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) ... 17
12.6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 18
12.7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ... 18
12.8. Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB ... 18
13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) ... 18
14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) ... 18
15. Erschließung ... 19
16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ... 19
17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB ... 20
18. Planverfasser ... 20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen“ (1995)

1. Angaben zur Gemeinde Am Ohmberg

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

Lage im Raum
Die Gemeinde Am Ohmberg befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Landkreises Eichsfeld.
Landschaftsräumlich befindet sich das Gemeindegebiet im Tal der Bode und liegt an den nördlichen Ausläufern des Ohmgebirges. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch durch die Landesstraßen L1014 und L1011 an die übergeordnete Straßenverbindung der Bundesautobahn 38 Göttingen – Halle angebunden.

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

Einwohner
In der Gemeinde Am Ohmberg leben 3.641 Einwohnern (Stand: 31.12 2018, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 3.157 ha.
.

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

2. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Jahre 1995 wurde durch den Zweckverband Regionaler Industrie- und Gewerbepark „Am Ohmberg“ der Gemeinden Bischofferode und Holungen der Bebauungsplan Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen (GI/GE/MI/WA)“ aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Ziel dieses Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Vorbereitung und Entwicklung einer städtebaulich geordneten Nutzung der Flächen aus der ehemaligen Kali-Bergbaunutzung zu gewerblichen Zwecken und zur Wohnnutzung. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt seit den 1990er Jahren und ist bis heute noch nicht abgeschlossen.
Ziel der Planung war es, im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets gewerbliche Nutzungen (GE und GI) zuzulassen und dann nach Osten hin eine Abstufung über eine Mischgebietsnutzung bis hin zu einer Wohnnutzung zu entwickeln.

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2, am Standort Siedlung-Thomas-Müntzer 29, hat sich die Firma Cornelius Rybicki Heizung, Lüftung, Sanitär angesiedelt. In dieser Fachfirma sind derzeit ca. 40 Mitarbeiter beschäftigt. Anlass der nunmehr in Rede stehenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist das Erfordernis der Firma, ihr Betriebsgelände sowie die baulichen Anlagen zu vergrößern.

Die Firma Rybicki plant, eine Teilfläche des nördlich des Betriebsgrundstückes befindlichen ehemaligen Schulsportplatzes vom Landkreis Eichsfeld zu erwerben. Auf diesen Flächen soll der Betriebsstandort erweitert werden (Aufstellen von Containern, Lagerflächen, Kfz-Stellplätze). Diese Nutzung wäre nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen“ nicht genehmigungsfähig, da diese Flächen hier als Sport- und Spielplatzflächen festgesetzt wurden (keine Bauflächen). Außerdem ist eine Erweiterung der Gebäude und baulichen Anlagen derzeit, aufgrund der im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze, nicht möglich.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben der Fa. Rybicki zu schaffen. Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ als eigenständiger Plan über den betreffenden Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen“ gelegt werden. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 bleiben von der Planung unberührt.

Da die städtebauliche Entwicklungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 2 noch nicht vollständig umgesetzt werden konnte, bleibt dieser Bebauungsplan als Entwicklungsgrundlage in seiner Gesamtheit bestehen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse des Unternehmens und städtebaulichen Planungsabsichten der Gemeinde. Es soll eine größtmögliche Nutzungsflexibilität im Mischgebiet erreicht werden.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 basieren auf den Festsetzungen des Ursprungsplanes und wurden so getroffen, dass ein nahtloser Anschluss an der Grenze des Geltungsbereiches an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 möglich ist. (Übernahme der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan, Festsetzen der Baugrenze in Weiterführung der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 2)

Nach Abschluss des Planverfahrens gelten dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 für den festgesetzten Geltungsbereich. Dabei werden die grundlegenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen.

Übersicht über das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen“ mit farblicher Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „ Siedlung Thomas Müntzer 29“
Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Ziel der Gemeinde Am Ohmberg ist es, die ortsansässigen gewerblichen Unternehmen zu unterstützen um damit die Unternehmen an den Standort zu binden und Arbeitsplätze zu sichern. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine geordnete bauliche Nachverdichtung im Bereich Siedlung Thomas Müntzer zu gewerblichen Zwecken eines bereits am Standort wirtschaftenden Sanitärfachbetriebes ermöglicht werden.

Aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg wird mit der angestrebten baulichen Verdichtung, in direkter Anbindung an die bereits vorhandene bauliche Nutzung und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen im Straßenbereich Siedlung Thomas Müntzer, ohne einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Gemeinde Am Ohmberg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten Nachverdichtung der Flächen des ehemaligen B-Plangebietes Nr. 2 gem. der Festsetzungen des Ursprungsplanes als Mischgebiet; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Am Ohmberg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).
Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) soll, auf Grund der Dringlichkeit, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.
Die Nachweisführung der Anwendbarkeit dieses Verfahrens für den konkreten Fall erfolgt unter Pkt. 9 der Begründung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) gefasst und damit das erforderliche Planverfahren im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13 BauGB eingeleitet.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg aus dem Jahr 1996 als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. (siehe dazu auch Pkt. 9.4)

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden auch als *„Bauleitplan“* bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg als *„Entwurf“* zu verstehen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg wird im Folgenden auch als *„Plangebiet“* bezeichnet.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3.360 m² liegt an der südwestlichen Grenze der Gemarkung Bischofferode und damit an der westlichen Grenze der Gemeinde Am Ohmberg.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Brachfläche einer bereits zurückgebauten Schule, daran anschließend befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südlich und östlich schließt sich an das Plangebiet die Wohnbebauung der Siedlung Thomas Müntzer an. Im Norden grenzen die Flächen des ehemaligen Schul-

sportplatzes sowie weiter nördlich Waldflächen an das Plangebiet. Das Plangebiet selbst umfasst den Betriebsstandort der Firma C. Rybicki (Heizung, Lüftung, Sanitär) sowie im Norden eine Erweiterungsfläche, die derzeit noch dem ehemaligen Sportplatz zuzuordnen ist.

Das Plangebiet wird über eine, im Osten des Geltungsbereiches befindliche Erschließungsstraße für das Betriebsgelände sowie die weiter östlich anschließende Wohnbebauung erschlossen. Diese Erschließungsstraße mündet auf die Straße „Siedlung Thomas Müntzer“ (Landesstraße 1011) im Süden des Plangebietes auf. Der Zufahrtsbereich auf die Landesstraße ist bereits ausgebaut.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) umfasst Teile der Flurstücke 301/27 und 301/28 sowie die Flurstücke 301/16, 301/17, 301/29, 301/30, 301/31 und 301/32 der Flur 1 der Gemarkung Bischofferode. Die Flächen liegen in einer Höhe von 334 müNHN. Das Gelände steigt von Nord nach Süd leicht an.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 –Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung (siehe Anlagenverzeichnis)

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg (OT Bischofferode)

Hinweis:
Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der, zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat Am Ohmberg gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes und künftiges Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht derzeit schon ein rechtverbindlicher Bebauungsplan (B-Plan Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen (GI/GE/MI/WA)“). Dieser bildet die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB. Planungsrechtliche Grundlage für Beurteilungen nach Abschluss des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 7 sind dann die Festsetzungen dieser Planung.

Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ als eigenständiger Plan über den betreffenden Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen“ gelegt werden. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 bleiben von der Planung unberührt.

8.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb wasser- und naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. In räumlicher Nähe (< 500m) sind ebenfalls keine Schutzgebiete vorhanden.

8.3. Landwirtschaftliche Nutzungen und Wald

Die Flächen des Plangebietes unterliegen derzeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung und sind nicht Teil von Feldblöcken.
Nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 16 m befinden sich Waldflächen, welche als Wirtschaftswald genutzt werden. Um Beeinträchtigungen der baulichen Nutzung im Plangebiet auszuschließen und sicherzustellen, dass der Waldabstand gem. § 26 (5) ThürWaldG von 30 m gewahrt werden kann, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Übernahme der Festsetzung eines ca. 10m breiten Streifens im Norden des Plangebietes als Spiel- und Sportplatzfläche,
- die Festsetzung eines Streifens von 5m der südlich angrenzenden Mischgebietsfläche des Plangebietes als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen ist damit die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Die Flächen stehen im Sinne der Mischgebietsnutzung als Lagerflächen, Wegeflächen oder für Kfz-Stellflächen zur Verfügung.

Eine Errichtung von Gebäuden ist dann erst innerhalb der weiter südlich angrenzenden Baugrenze, in einem Abstand von 30m zur Waldfläche, möglich.

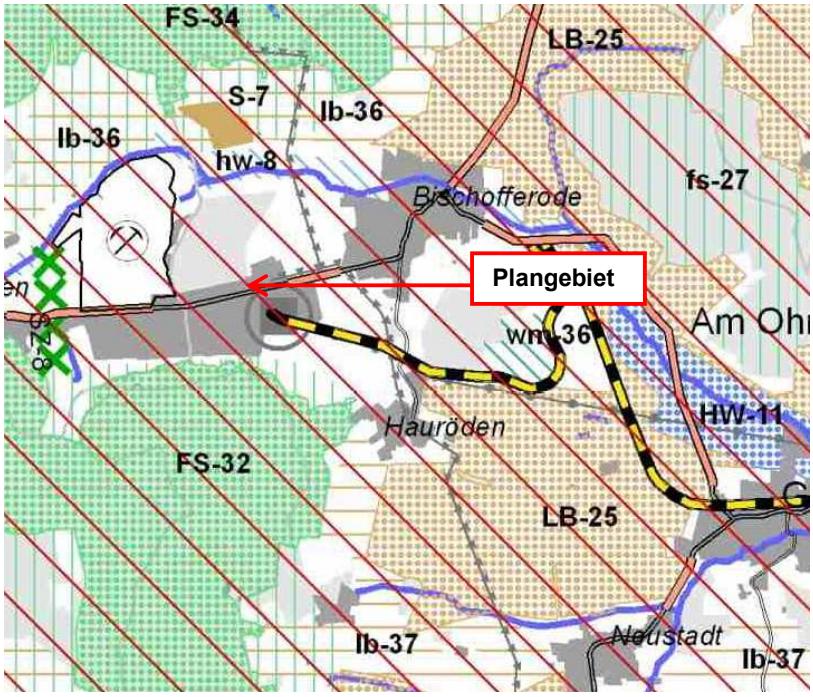
8.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

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

Der Bebauungsplan verfügt über einen Geltungsbereich von ca. 3.360 m² und wird im RP der Siedlungsfläche im Bereich Siedlung Thomas Müntzer zugeordnet. Das Plangebiet wird derzeit bereits als Betriebsstandort der Firma C. Rybicki überwiegend baulich genutzt.
Angrenzend an das Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes, die vom Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 7 betroffen sein können.

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

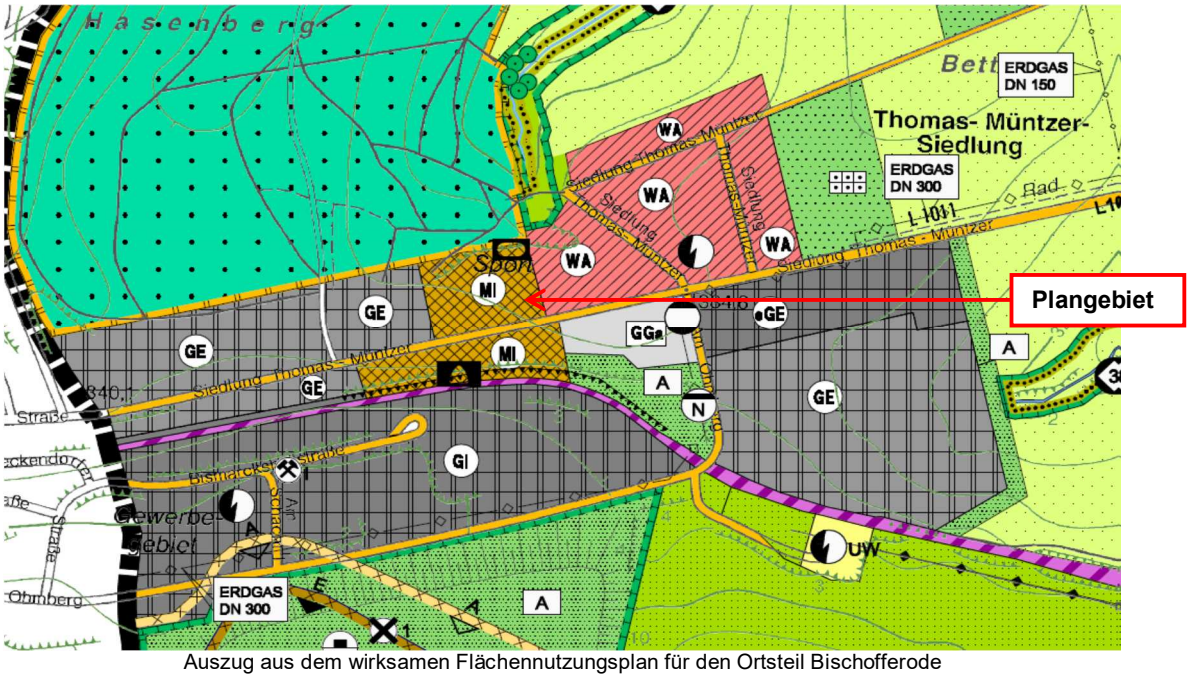


Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

8.5. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Am Ohmberg besitzt für den Ortsteil Bischofferode einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Dieser Flächennutzungsplan gilt auch nach dem Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden zur Gemeinde Am Ohmberg fort. Im Jahre 2019 wurde eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen vorgenommen und zur Wirksamkeit geführt. Das Plangebiet des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist von den Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes des Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ als Mischgebiet dargestellt. Diese Darstellung bildet damit die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den vorliegende Bebauungsplan.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Bischofferode

8.6. 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.

8.7. Sonstige übergeordnete Belange

8.7.1. Bergbauliche Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Bischofferode-Nord“. Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Senftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt. Dennoch erfolgen dauerhafte Überwachungen des Senkungsprozesses im Bereich der ehemaligen Grubenbereiche.
Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen eine markscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem Bergbauberechtigten einzuholen.

Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH wurde im Planverfahren beteiligt. Im Rahmen der Stellungnahme wurde der Gemeinde Am Ohmberg eine markscheiderische Stellungnahme des Herrn Dipl.-Ing B. Scholte, Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen, zum Plangebiet zugesandt.

Auszug:
„Zur Bewertung des bergbaubedingten Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche werden in regelmäßigen Zeitabständen markscheiderische Feinmessungen über dem gesamten Grubenfeld durchgeführt. Im Bereich des betroffenen Flurstückes werden die NN-Höhen der dortigen Festpunkte seit vielen Jahren beobachtet. Die letzte Messung wurde im Jahr 2017 durchgeführt, für 2021 ist eine Wiederholungsmessung geplant. Aus der Analyse dieser Messungen und aus Vorausberechnungen ergeben sich für das Grundstück folgende Aussagen:

1. Die untertägigen Abbaufelder haben dazu geführt, dass sich an der Tagesoberfläche in ca. 1,7 km Entfernung südöstlich sowie in über 2 km Entfernung nord- und südwestlich, jeweils eine Senkungsmulde ausgebildet hat. Das genannte Flurstück liegt auf einem Horst zwischen diesen Senkungsmulden. Grundsätzlich verlief und verläuft der Senkungsprozess langsam und stetig. Die bisher nachgewiesenen Gesamtsenkungen im Bereich des Flurstückes weisen einen Betrag von kleiner 0,1 m aus.

2. Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche beträgt gegenwärtig im Maximum 3 mm pro Jahr und ist stetig bzw. leicht rückläufig. Es darf davon ausgegangen werden, dass in etwa vier Jahrzehnten ca. 90 % der

restlichen bergbaulichen Nachwirkungen abgeklungen sind. Hieraus resultiert eine zukünftige weitere Beanspruchung insbesondere auf geringe Zerrungen von kleiner 1mm/m, die Zunahme der Neigung in Richtung Senkungsmulden ist unwesentlich. Die gegenwärtig und in Zukunft laufenden Endverwahrungsarbeiten sollten nach bisherigen Erkenntnissen für den Standortbereich keine Aktivierung der Senkungsgeschwindigkeiten bedeuten. Bewegungen dieser Größenordnung haben für die Nutzung und Bebauung von Grundstücken, welcher Art und Größe auch immer, keinerlei Bergschadensrelevanz. Insoweit würden aus Sicht des Markscheiders Anpassungen gemäß § 110 BBergG und/oder gar Sicherungen gemäß § 111 BBergG niemals erforderlich werden.

3. Neben den langsam und stetig ablaufenden bergbaubedingten Bewegungen der Tagesoberfläche treten im gesamten Südharzraum gelegentlich und in unregelmäßiger Zeitfolge kurzzeitige Erschütterungen als Folge tektonischer Gebirgsentspannungen auf, - zuletzt mit deutlich abnehmender Energieabstrahlung. Das Bergwerksunternehmen erfasst diese Erschütterungen seit Jahren durch eine Vielzahl dauerhaft registrierender Messstationen und lässt die Ergebnisse durch Sachverständige bewerten. Die Wirkung stärkerer Entspannungen auf die Oberflächenbebauung wird dabei unter Bezugnahme auf die Normschrift DIN 4150 geprüft; bislang sind die dort als Anhaltswerte angegebenen Maximalbeträge der Verträglichkeit für Bauwerke nie erreicht worden, so dass auch für die Zukunft in diesen Erschütterungen keine potentielle Gefahr zu sehen sein dürfte.“

8.7.2. Belange des Bodenschutzes

Für jeden, der auf den Boden einwirkt, bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG). Die Bodeninanspruchnahme ist auf das geringste Maß zu begrenzen. Durch baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und nachteilige Wirkungen auf den Boden zu minimieren.

Folgende Anforderungen sind bei Planrealisierung sicherzustellen:

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden. Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.
Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
Bei den erforderlichen Eingriffen in den Boden/Untergrund ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Organoleptisch auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelastetem Abfall zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage des Abfallrechts nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
Alle Bodenarbeiten sind in jeder Phase der Durchführung durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener 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. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufene Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen. Die DIN 19731 und DIN 18915:2018-06 sind zu beachten.
Sollten sich im Rahmen der Planumsetzung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

8.7.3. Straßenrechtliche Belange

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 1011 (Siedlung Thomas Müntzer). Der betreffende Bereich befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Bischofferode.
Für alle Hoch- und Tiefbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Festlegungen des § 24 (1) ThürStrG einzuhalten. Danach dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt, längs der Landesstraße, Hochbauten jeglicher Art in einem Abstand von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Diese Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 24 (9) ThürStrG kann die oberste Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 24 (1)

ThürStrG zulassen. Aus diesem Grund wurde folgende Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
„§ 3 (3) Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gem. § 24 (1) ThürStrG, bedarf der Erteilung einer Ausnahme der zuständigen Straßenbaubehörde gem. § 24 (9) ThürStrG.“

Damit ist eine Bebauung innerhalb der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone ohne Beteiligung /Entscheidung der zuständigen Straßenbaubehörde nicht möglich.

8.8. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg werden durch die Größe, die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer), die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

9. Begründung der Wahl und Durchführung des vereinfachten Planverfahrens nach § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) hat gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu erfolgen.

Die Gemeinde Am Ohmberg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 schaffen, zumal dieser die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- er der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale (vorhandene Erschließung für bereits baulich genutzte Grundstücke) entlang der Straße „Siedlung Thomas Müntzer“ dient,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 3.360 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- die Flächen derzeit bereits durch die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant und überwiegend bebaut sind,
- eine bauliche Nachverdichtung durch die Einbeziehung von Brachflächen erfolgt,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Gemeinde Am Ohmberg *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt,
- es *keine* Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Gemeinde Am Ohmberg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) gegeben.

Aus den dargelegten Gründen wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1

BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ wird als eigenständiger Plan über den betreffenden Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen“ gelegt. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 bleiben von der Planung jedoch unberührt. Nach Abschluss des Planverfahrens gelten dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 für den festgesetzten Geltungsbereich.

Da die Gemeinde Am Ohmberg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf der Bebauungsplan am Ende des Planverfahrens keine Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Am Ohmberg, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.
Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

<u>Immissionsschutzrechtliche Belange:</u>
Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes als Übergangsbereich zwischen der östlich angrenzenden Wohnnutzung und dem im Bebauungsplan Nr. 2 weiter westlich festgesetzten Gewerbegebiet, kommt die Gemeinde dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG nach.

Der derzeit im Plangebiet ansässige Sanitärfachbetrieb wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 im Mischgebiet genehmigt. Es ist davon auszugehen, dass diese Genehmigung erfolgte, da es sich bei der ausgeübten Nutzung um ein „nicht wesentlich störendes“ Gewerbe handelt und dieser Umstand im Zuge des bereits erfolgten Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wurde.
Alle künftigen baulichen Erweiterungen des Betriebes, welche auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ erteilt werden, müssen auch weiterhin den im Mischgebiet zulässigen Lärmwerten entsprechen. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, da erst dann die konkreten Auswirkungen baulicher Nutzungen zu beschreiben und zu bewerten sind.
Im Übringen plant die Fa. Rybicki im Plangebiet vorrangig die Vergrößerung Ihrer Lagerkapazitäten. Die künftigen baulichen Erweiterungen des Betriebsstandorten werden weder zu einer signifikanten Erhöhung des Lieferverkehrs oder des Mitarbeiterverkehrs führen. Produktionsprozesse finden auf dem Betriebsgelände nicht statt. Es erfolgt kein betrieblicher Verkehr sowie Lieferverkehr vor 6.00 Uhr sowie nach 22.00 Uhr.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Am Ohmberg davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. *7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer)* **der** *Gemeinde Am Ohmberg*
Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			- Schaffung der Voraussetzungen für angemessene Arbeitsverhältnisse - Beachtung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung, - Festsetzung eines Mischgebietes zur Beachtung des Trennungsgrundsatzes gem. gem. § 50 BImSchG
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				*nicht betroffen*
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			Erhalt der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Sportplatz)
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				*nicht betroffen*
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				*nicht betroffen*
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				*nicht betroffen*
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				*keine Schutzgebiete betroffen*

Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				*nicht betroffen*
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				*nicht betroffen*
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				*nicht betroffen*
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				*nicht betroffen*
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				*nicht betroffen*
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				*nicht betroffen*
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				*nicht betroffen*
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				*nicht betroffen*
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			Planung ermöglicht die Erweiterung der baulichen Anlagen eines ortsansässigen Unternehmens
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				*nicht betroffen*
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Planung ermöglicht die Unterstützung eines ortsansässigen Unternehmens und den Erhalt von Arbeitsplätzen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				*nicht betroffen*
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				*nicht betroffen*
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				*nicht betroffen*
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				*nicht betroffen*
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				*nicht betroffen*
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			- Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen

Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				*nicht betroffen*
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				*nicht betroffen*

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht. Potenzielle Lebensräume geschützter Arten sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden.

Generell gilt:

- 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 gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

12. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Am Ohmberg dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 3.360 m² liegt an der südwestlichen Grenze der Gemarkung Bischofferode und damit an der westlichen Grenze der Gemeinde Am Ohmberg.
Westlich des Plangebietes befindet sich die Brachfläche einer bereits zurückgebauten Schule, daran anschließend befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südlich und östlich schließt sich an das Plangebiet die Wohnbebauung der Siedlung Thomas Müntzer an. Im Norden grenzen die Flächen des ehemaligen Schulsportplatzes sowie weiter nördlich Waldflächen an das Plangebiet. Das Plangebiet selbst umfasst den Betriebsstandort der Firma C. Rybicki (Heizung, Lüftung, Sanitär) sowie im Norden eine Erweiterungsfläche, die derzeit noch dem ehemaligen Sportplatz zuzuordnen ist.

Das Plangebiet wird über eine, im Osten des Geltungsbereiches befindliche Erschließungsstraße für das Betriebsgelände sowie die weiter östlich anschließende Wohnbebauung erschlossen. Diese Erschließungsstraße mündet auf die Straße „Siedlung Thomas Müntzer“ (Landesstraße 1011) im Süden des Plangebietes auf. Der Zufahrtsbereich auf die Landesstraße ist bereits ausgebaut.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) umfasst Teile der Flurstücke 301/27 und 301/28 sowie die Flurstücke 301/16, 301/17, 301/29, 301/30, 301/31 und 301/32 der Flur 1 der Gemarkung Bischofferode. Die Flächen liegen in einer Höhe von 334 müNHN. Das Gelände steigt von Nord nach Süd leicht an.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Am Ohmberg). Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der im Plangebiet bereits ansässigen Firma C. Rybicki (Heizung, Lüftung, Sanitär) zu schaffen. Dazu wurde die Mischgebietsfestsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen. Auf der Grundlage dieser Art der baulichen Nutzung, hat die Firma ihren Standort im Plangebiet errichtet.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes soll, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine „Pufferzone“ zur Abminderung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte zwischen der bereits bestehenden Wohnnutzung östlich des Plangebietes und der weiter westlich angrenzenden Gewerbegebietsnutzung erhalten bleiben. Diese Vorgehensweise entspricht dem Trennungsgebot (gem. § 50 BImSchG).
„*Bei raumbedeutsamen Maßnahmen sind nach § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich dem Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot besagt, dass in einem Bauleitplan die Übergänge zwischen den Gebieten unterschiedlich störempfindlicher Nutzungen verträglich zu gestalten sind.***“** (HI9026411, Bauleitplanung und Städtebaurecht in der Praxis ;Stand Produktdatenbank: 16.04.2018, Ausdruck vom 30.04.2018)

Die Bauleitplanung ist i.S. des § 50 Satz 1 BImSchG eine raumbedeutsame Planung, deren Aufgabe es ist, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in einer Gemeinde nach der Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB) und dabei insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Die Gemeinde Am Ohmberg geht davon aus, dass mit der Festsetzung eines Mischgebietes dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen wird.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen zu überbauenden Grundfläche im Plangebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO für die die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche durch erforderliche Nebenanlagen, Lagerflächen und Kfz-Stellflächen (Nachverdichtung) wurde auf den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO verzichtet.

Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzenden Bebauung zu erreichen, erfolgte die Übernahme der Höhenbegrenzung für die Gebäude und baulichen Anlagen im Mischgebiet durch die entsprechende Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (11,00m) und die Festsetzung einer maximale 3-Geschossigkeit aus dem Bebauungsplan Nr. 2, welcher für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche weiterhin Gültigkeit besitzt. Außerdem stellten diese Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes die Grundlage für die bereits genehmigten Gebäude im Plangebiet dar.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen werden und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

12.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen. Ziel ist es, den Bauherren bei der Anordnung der geplanten Baukörper einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Dabei wurde das Baufenster, im Vergleich zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 vergrößert. Ziel ist es, die Voraussetzungen zu schaffen, dass die geplante Erweiterung des baulichen Bestandes der Firma Rybicki umsetzbar ist. An der westlichen Grenze des Plangebietes schließt die festgesetzte Baugrenze an die fortbestehende Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 2 an.
Dieser Übergangsbereich wurde, zum besseren Verständnis, in der Planunterlage dargestellt.

Im nördlichen Bereich erfolgte die Festsetzung der Baugrenze mit dem Ziel, den gem. § 26 (5) ThürWaldG erforderlichen Waldabstand von 30 m zu den baulichen Hauptnutzungen einzuhalten.

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 1011 (Siedlung Thomas Müntzer). Der betreffende Bereich befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Bischofferode.
Für alle Hoch- und Tiefbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Festlegungen des § 24 (1) ThürStrG einzuhalten. Danach dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt, längs der Landesstraße, Hochbauten jeglicher Art in einem Abstand von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Diese Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ein Teil der Anbauverbotszone liegt innerhalb der Baugrenze, um hier einen Bebauung, im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde zu ermöglichen.
Gemäß § 24 (9) ThürStrG kann die oberste Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 24 (1) ThürStrG zulassen. Aus diesem Grund wurde folgende Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
„§ 3 (3) Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der, in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gem. § 24 (1) ThürStrG, bedarf der Erteilung einer Ausnahme der zuständigen Straßenbaubehörde gem. § 24 (9) ThürStrG.“
Damit ist eine Bebauung innerhalb der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone ohne Beteiligung /Entscheidung der zuständigen Straßenbaubehörde nicht möglich.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

12.4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Fläche eines Bolz/Spielplatzes, welcher als solcher im Bebauungsplan Nr. 2 in einer Größe von ca. 2.770m² festgesetzt wurde. Diese Nutzung soll langfristig erhalten werden. Zur Darstellung dieser Planungsabsicht wurde ein 10m breiter Streifen dieser Fläche als Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen übernommen. Aufgrund der, im Bebauungsplan Nr. 7 nach Norden hin vergrößerten Mischgebietsfläche verkleinert sich die Fläche dieser Sport-/ Spielanlage um ca. 540 m².
Diese Verkleinerung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die langfristige Nutzung der Spielfläche nördlich des Plangebietes als Bolzplatz, da der künftig baulich zu nutzende Bereich (Mischgebiet) derzeit nicht als Spielfläche genutzt wird oder als solche angelegt wurde.

12.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, welche als Wirtschaftswald genutzt werden. Um Beeinträchtigungen der baulichen Nutzung im Plangebiet durch ggf. umfallende Bäume auszuschließen und den Waldabstand von 30 m gem. § 26 (5) ThürWaldG sicherzustellen, erfolgte:

1. die Übernahme eines ca. 10m breite Streifens im Norden des Plangebietes als Sport-/Spielanlage,
2. die Festsetzung eines Streifens von 5m der Mischgebietsfläche im Norden des Plangebietes als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen ist damit die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Die Flächen stehen im Sinne der Mischgebietsnutzung als Lagerflächen, Wegeflächen oder für Kfz-Stellflächen zur Verfügung.

12.6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist über die kommunale Straßenverkehrsfläche „Siedlung Thomas Müntzer“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Die südlich und östlich des Plangebietes liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlich veränderten Anforderungen an den Ausbaugrad dieser öffentlichen Verkehrsflächen ausgelöst.

12.7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da im vorliegenden Fall (die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur ca. 3.360 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauleitplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht (*Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung).*

Dessen ungeachtet erfolgen im § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel, eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu sichern. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze, sowie die weitere gärtnerische Gestaltung im Plangebiet bleiben dabei der Entscheidung des jeweiligen Bauherrn vorbehalten. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes je 400 m² in Anspruch genommener Grundfläche.

12.8. Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2) und (3) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) der Gemeinde Am Ohmberg nicht getroffen.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Am Ohmberg keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

In die Planzeichnung wurde der Leitungsbestand der Erdgasleitung der EW Eichsfeldgas GmbH nachrichtlich übernommen.

Auf Teilen der Flurstücke 301/17, 301/32 und 301/28 sind öffentliche Kanäle des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Eichfelder Kessel“ (WAZ) verlegt. Diese wurden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind nicht zu überbauen. Weiterhin ist von der Rohrachse ein Mindestabstand (Schutzstreifen) von 3 m einzuhalten.

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 1011 (Siedlung Thomas Müntzer). Der betreffende Bereich befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Bischofferode.
Für alle Hoch- und Tiefbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Festlegungen des § 24 (1) ThürStrG einzuhalten. Danach dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt, längs der Landesstraße, Hochbauten

jeglicher Art in einem Abstand von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diese Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes werden keine weiteren, nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit über die kommunale Straßenverkehrsfläche „Siedlung Thomas Müntzer“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.
Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll funktionsgerecht innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Versorgungsträger der Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Die Flächen des Plangebietes sind hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung bereits an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Verbandes angeschlossen.

Der Planbereich ist schmutz- und regenwassertechnisch erschlossen.
Auf Teilen der Flurstücke 301/17, 301/32 und 301/28 sind öffentliche Kanäle des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Eichfelder Kessel“ (WAZ) verlegt. Diese wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und sind nicht zu überbauen. Weiterhin ist von der Rohrachse ein Mindestabstand (Schutzstreifen) von 3 m einzuhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorzugsweise auf dem Grundstück versickert werden. Der entsprechende Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ist die Versickerung nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Eine Versickerung über Anlagen sowie ein Einleiten in die Vorflut erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Der Trinkwasseranschluss des Plangebietes ist bereits ausgebaut. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über 2h kann aus dem Unterflurhydranten Nr. 5506/105 südlich des Plangebietes mit einer Durchflussmenge von 78 m²/h abgedeckt werden.

Im Süden des Plangebietes verläuft der Leitungsbestand einer Erdgasleitung der EW Eichsfeldgas GmbH. Diese Erdgasleitung ist bei Ausführung der Bauarbeiten zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu der MD-Gasleitung ist einzuhalten.

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreis Eichsfeld integriert und an das Elektroenergieversorgungsnetz der Thüringer Energienetze GmbH angeschlossen.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Mischgebiet (MI) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) *GRZ 0,6 = 1.564m² mit Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO bis max. 2.086 m²*	2.607 m²	77,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	296 m²	8,8 %
Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)	459 m²	13,7 %
Gesamtfläche	**3.362 m²**	**100,0 %**

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Am Ohmberg sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Siedlung Thomas Müntzer 29“ (OT Siedlung Thomas Müntzer) keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Am Ohmberg, Oktober 2020

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Gemeinde Am Ohmberg

Anlage 01
zur Begründung

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2
„Umnutzung Bergwerk Bischofferode / Holungen“
(1995)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

UMNUTZUNG BERGWERK BISCHOFFERODE / HOLUNGEN

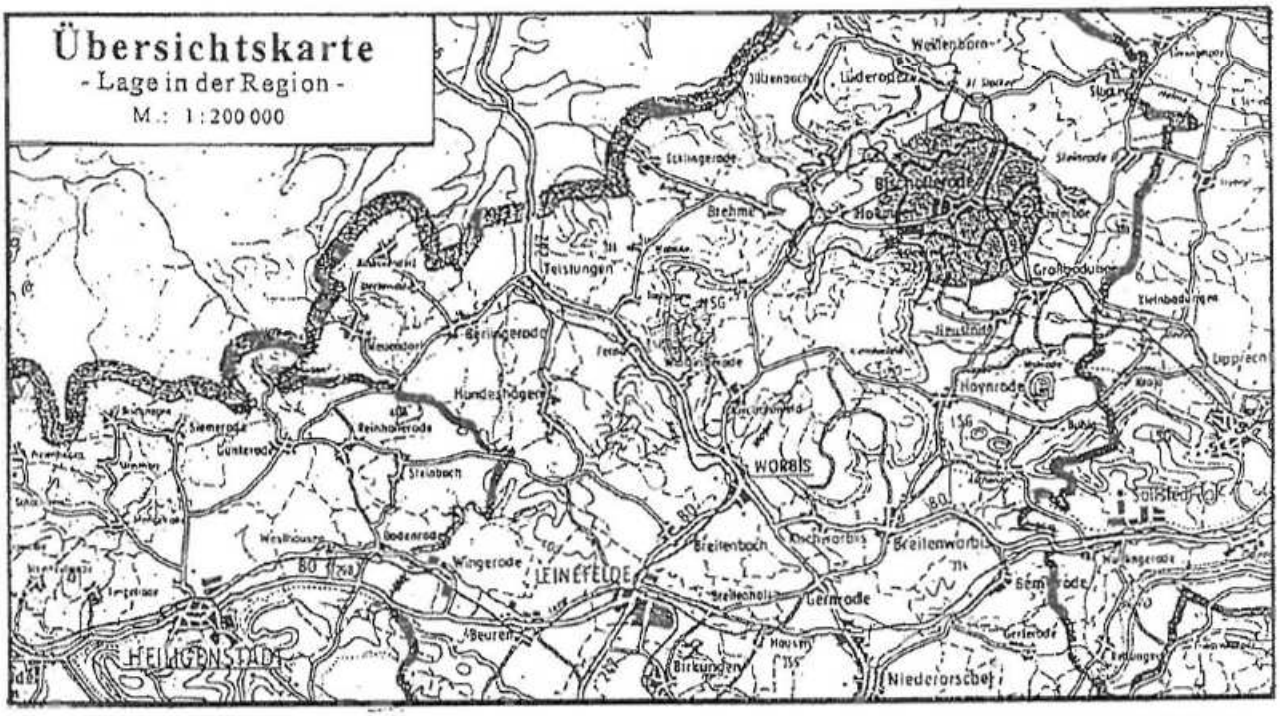
(GI/GE/MI/WA)

GEMEINDEN : BISCHOFFERODE / HOLUNGEN - ZWECKVERBAND REGIONALER INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK " AM OHMBERG "

GEMARKUNGEN : BISCHOFFERODE / HAURÖDEN / HOLUNGEN

KREIS : EICHSFELDKREIS

LAND : THÜRINGEN



Bebauungsplan

Satzung

ARCHITEKTEN

Dr. SCHULZE, WESTPHAL+WEINHOLD

HOCHBAU – STADTPLANUNG – BAULEITUNG

BERNHARD-KOTHENBURGER-STR. 73, 33102 PADERBORN
TEL.: 05251-34097 FAX.: 05251-32219

Elisabethstrasse 5, 99096 ERFURT
TEL.: 0361/22042-0 FAX.: 0361/22042-42

Original M : 1:1000 / 1:5000

Datum : 03/95

Zul.- Nr. : 0340-91-1-A

Architekten

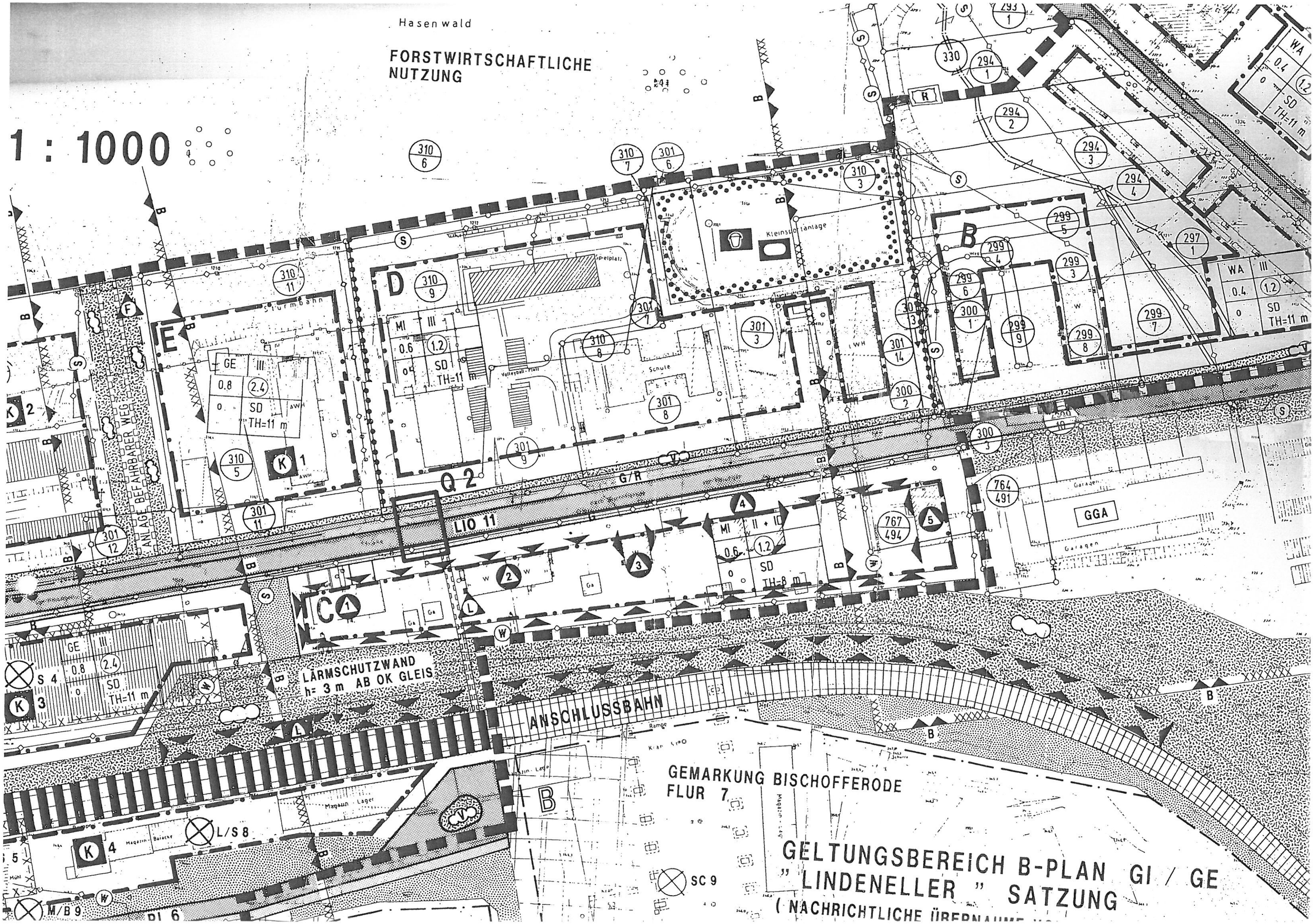
Dipl.-Ing. Malchin

Dr. Ing. Schulze

Hasenwald

FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

1 : 1000



PLANZEICHENLEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

☐ WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
☐ MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)
☐ GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
☐ GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)

WA	umliegende Gebietsnutzung	(Allgemeines Wohngebiet)
eGE	-"- -"-	(Gewerbegebiet , eingeschränkte Nutzung)
GI	-"- -"-	(Industriegebiet)
GGA	-"- -"-	(Gemeinschaftsgaragenanlage)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , §§ 16-21 BauNVO)

z.B. 0.8 Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß

GI / GE - Obergrenze 0.8 (§ 17 BauNVO)

MI - Obergrenze 0.6 (§ 17 BauNVO)

WA - Obergrenze 0.4 (§ 17 BauNVO)

z.B. (2.4) Geschoßflächenzahl (GFZ) als zulässiges Höchstmaß

GI / GE - Obergrenze 2.4 (§ 17 BauNVO)

MI - Obergrenze 1.2 (§ 17 BauNVO)

WA - Obergrenze 1.2 (§ 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstmaß

ID als Vollgeschoß , anzurechnendes Dachgeschoß

TH Traufhöhe als Höchstmaß in m über Gehweg

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise (Gebäudelängen ≥ 50 m möglich)

Bauarenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

PL 1...7 öffentliche Straßenverkehrsfläche / Planstraße (PL)

G/R Gehweg / Radweg

K Verkehrsknotenpunktbenennung / Einmündungen

Straßenbegrenzungslinie bzw. Wegbegrenzungslinie (gleichzeitig Grundstücksgrenze)

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche)

Bahnanlage (Anschlußbahn)

Verbot der Ein- und Ausfahrt

Q 1 (separate Darstellung Querschnitte)

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN SOWIE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 sowie Abs.6 BauGB)

Flächensignatur

Flächensignatur (vorübergehend noch in Betrieb / Nachbetriebsphase)

Trafostation / Schaltstation

Gasregelanlage

G; E; W; S vorhandene Leitungen (unterirdisch)
(Gas -HD/MD-) ; (Elektro -MS) ; (Trinkwasser) ; (Sammler für Schmutzwasser sowie Regenwasserkanäle)

VS geplanter Verbandssammler (Schmutzwasser)

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Fläche für Sport- und Spielanlage

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

R Regenwasserrückhaltebecken

9. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs.6 , § 172 Abs.1 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(siehe Teil B , IV . 2.)

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A1, M 1:1000) wird um die Flächen I und II erweitert, welche in der Planzeichnung, Teil A2, M 1:5000, ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um die bezeichneten Teile der Straßenfläche der LIO 11 zwischen den Ortslagen Holungen (Km 19,675) und Bischofferode (Km 16,993) - (bis ca. Landstraße, Gemarkung Holungen, Flur 6, 423/24; Gemarkung Bischofferode, Flur 7, 864/57).
Die Streckenabschnitt der LIO 11 (Gemarkung Bischofferode) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet "Landeselle" (Satzung) und wird nachrichtlich übernommen. Im Zusammenhang von Straßenbaumaßnahmen soll keine Veränderung außerhalb der bisherigen Straßenflur der LIO 11 erfolgen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind in den einzelnen Baufeldern (Nutzerschablonen) ersichtlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben entspricht der BauNVO 1990
§ 4 - WA (Allgemeines Wohngebiet)
§ 6 - MI (Mischgebiet)
§ 8 - GE (Gewerbegebiet)
§ 9 - GI (Industriegebiet)

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur innerhalb der abbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahmen:
a) In den Baugebieten "A" und "B" sind unterirdische Nebenanlagen und Einrichtungen sowie überdachte Stellplätze gemäß § 14(1) BauNVO generell zulässig, soweit nicht die §§ 17 und 19 BauNVO Einschränkungen setzen. Der Bau von Garagen ist hierbei nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
b) Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Wasser, Abwasser, Gas, El. Pow., Wärmeversorgung) sind allgemein zulässig, auch soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist entsprechend den individuellen Bedarfsanforderungen auf den Baugrundstücken abzudecken. Über Ausnahmen entscheidet der Planungsträger bzw. die betreffende Gemeindeverwaltung.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
betrifft: Fläche unmittelbar westlich Baugebiet "G" (GE), Anschluß an LIO 11
Zwecksetzung:
- Mehrfachnutzung kommunal (Parken/Festplatz/Sonstiges)
- Freigabe der Fläche zu Zwecken der Haldenverwahrung, wenn für GVV mbH bzw. Beauftragte erforderlich

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, die Führung von Leitungen sowie die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,13,14 u. 21 BauGB)

Bestehende Anlagen und Leitungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, bedingt durch die Nachbetriebsphase und infrastrukturelle Entflechtung des ehemaligen Kaliwerkes, die ausgewiesenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie - leitungen übergangsweise weiter zu betreiben. Es sind dies die wichtigsten Systeme, darüberhinaus ist das Vorhandensein und Auffinden auch von weiteren Leitungen und Kanälen, abweichend der ausgewiesenen Anlagen, nicht ausgeschlossen.
Befinden sich Leitungen oder Kanäle auf privaten Grundstücken, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zu belasten, um den Zugang und die Zufahrt zu diesen Anlagen für den Betreiber zu sichern. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Grünordnungsplan
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 2 "Umnutzung Bergwerk Bischofferode/Holungen" gelten als Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Regenwasserrückhaltung
Zur Regenwasserrückhaltung sind im Entwässerungssystem (Trennsystem) zwei Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Die Lage dieser wird im weiteren Planverfahren präzisiert.

Bodenbefestigung
Die PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine usw.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt und Beton ist nicht zulässig.

Rekultivierung des Aschehaldenkörpers
Dieses Vorhaben wird als Einzelmaßnahme ausgewiesen (siehe Festsetzungen des GO-Planes).

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (bauliche und betriebliche Vorkehrungen sowie Kontingentierungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Bauliche Vorkehrungen

7.1.1 aktive Lärmschutzmaßnahmen
Um die Überschreitung der Orientierungswerte in den Mischgebieten "C" und "D" sowie innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten ("A", "B") zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird im Bereich der noch vorhandenen Gleisanlagen (Nordseite "Gleiskopf") eine Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen. Hier ist ein Schallschutzschirm von 3,0 m Höhe ab OK Gleis zu errichten. Festgelegt ist, daß der Nachteinsatz der Anschlußbahn unterbleibt.

7.1.2 passive Lärmschutzmaßnahmen
Maßnahmen für passiven Lärmschutz (Einsatz von Schallschutzfenstern) werden für bestehende Wohngebäude im Baugebiet "C" (MI) festgesetzt. Durch Dimensionierung der erforderlichen Fensterqualität (erforderliches Schalldämmaß R'w) bzw. Festlegung der Schallschutzklasse nach notwendiger Einzeluntersuchung ist zu sichern, daß die geforderten Innenschallpegel nach VDI 2719 eingehalten werden.
Diese o.g. Maßnahmen betreffen nachstehende Wohngebäude, welche im Plan gekennzeichnet sind:

1 , 2	alle Gebäudeseiten	)*
3 , 4	alle Gebäudeseiten, außer Nordseite	)*
5	nach "West" gerichtete Fassadenseite	)*

)* wenn Wohn- und Schlafräume betroffen sind.

7.2 Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln
Unter Bezug auf § 1(4) BauNVO werden für nachstehende Baugebiete flächenbezogene Schalleistungspegel (Kontingentierungen) für die Nachtzeit in dB/m² festgesetzt:

- Gewerbegebiet:	"F"	57 (östlicher Teil, bis Flurstücksgrenze 310/12 | 310/13)
	"E"	57
	"H"	57
- Industriegebiet:	"U"	61
	"T"	62

Bezüge zu den Festsetzungen unter 7. sind das unter * aufgeführte Gutachten über zu erwartende Schallimmissionen sowie die Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken der Stellungnahme des Staatl. Umweltamtes Sondershausen vom 24.03.95.

* Hinweise , 3.1 , c

8. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Im Geltungsbereich des B-Planes werden für Zwecke der Verwahrung und Befahrung der Grube bzw. des Kalirückstandsberges vier Flächen mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt. Veränderungen sind nur durch vertragliche Regelungen mit der GVV mbH zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 ThürBO u. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachformen und Dachneigung
Im Industriegebiet sind alle Dachformen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Gewerbe- und Mischgebieten beidseitig der LIO 11 sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- Walm- und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung der Hauptdachflächen im Allgemeinen Wohngebiet wird mit > 38° festgesetzt.

2. Außenwände/Fassadengestaltung
Im Industrie- und Gewerbegebiet sind die Außenwände mit zurückhaltenden Farbtönen (z.B. sand-, oliv- und erdfarben) zu versehen. Es gilt hier, daß Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 200 m² mit Klettergehölzen gemäß Pflanzliste (GO-Plan) zu begrünen sind.
Als Material für die Fassadenverkleidung sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ausgeschlossen: Mauerwerkimitationen, Kunststoffe, Metalle, Pappen, gewelltes Kunstglas und Wellbleche.
Diese Festsetzungen gelten sowohl für Neubauten als auch für die bestehenden Gebäude bei Sanierungsmaßnahmen.

3. Dachgauben
Diese sind zulässig in allen Gebieten. Im "WA" und "MI" gilt einschränkend, daß die Summe der Einzelelemente höchstens 1/2 der Firstlänge betragen darf. Eine Breite von max. 3,50 m, waagerecht gemessen, und eine Höhe von 1,20 m senkrecht gemessen, soll beim Einzelelement nicht überschritten werden.

4. Sockel
Im "WA" und "MI" sind Mauerwerkimitationen, Keramik, Kunststoffe, Metalle und Pappen ausgeschlossen.

5. OK Erdgeschoß
In allen Gebieten gilt, daß die Oberkante der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses im Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben wird. Sie soll 1 m im Mittel über vorh. OFG nicht überschreiten.

6. Garagen (betr. "WA" und "MI")
Diese sind, insofern sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, mit Satteldächern zu errichten. Die Materialien der Außenhaut und der Dacheindeckung sollen mit den zugehörigen Häusern bzw. Hausgruppen übereinstimmen.

7. Wind- und Sichtschutzeinrichtungen (betr. "WA" und "MI")
Wind- und Sichtschutzeinrichtungen sind, insofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, aus Holz und/oder als mehrstufige Grünstreifen zu errichten.
Die den Terrassen zugeordneten Sichtschutzeinrichtungen dürfen eine Länge von 4,0 m], eine Höhe von 1,80 m, gemessen von der rückwärtigen Gebäudeflucht bzw. der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses, nicht überschreiten.

8. Rundfunk- und Fernsehanlagen (betr. Neubauten "WA" und "MI")
Rundfunk- und Fernsehanlagen sind für Hausgruppen und Hauszeilen als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Sie sind entweder auf dem Dach oder als freistehende Anlage mit erdverkabelten Zuleitungen zu errichten. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.

9. Böschungen (alle Gebiete)
Eventuell entstehende Böschungen liegen auf den Grundstücken.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Kennzeichnungen

1.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Erdfall- und Auslaugungsgefährdung
Im Bebauungsplan werden für die Bebauung bedingt geeignete Flächen (a) sowie Flächen des akuten Erdfallgebietes (b) ausgewiesen:

a) südlich der Markierung (nachgewiesen/vermutet) gilt:
Zone für die Bebauung bedingt geeignet (abklingende Auslaugungsprozesse), - Projektierung setzungsempfindlicher Bauwerke erfordert entschiedenen Mehraufwand durch zusätzliche Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen
(Kernbohrungen bis in sm; eventuell Einsatz von Geophysik/Refraktionsseismik: bewehrte Streifenfundamente/Setzungsüberwachung) -Signatur "A" in Planzeichnung-

b) südlich der Markierung (nachgewiesen/vermutet) gilt:
akutes Erdfallgebiet; aktive Auslaugungsprozesse, von einer Bebauung muß abgeraten werden - Signatur "E" in Planzeichnung -

Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser
Nachrichtlich übernommen wurde die Grenzlinie "Ausstrich Chirotheriensandstein" (sm):
südlich davon gilt: . Versickerungsfähigkeit ist stark eingeschränkt bzw. nicht möglich
. Ableitung der nicht verschmutzten Dachflächenwässer über RW-Kanalisation erforderlich
nördlich davon gilt: . Versickerungsfähigkeit ist durch Einzelgutachten nachzuweisen, bedingt möglich

Schichtenwasser
Oberflächennahe, jahreszeitlichen Schwankungen unterworfene, schichtgebundene Hangwässer können im Bereich der Industriegebiete Baumaßnahmen beeinträchtigen. Diese können betonaggressiv wirken. (Bezug: siehe "Hinweise" 3.1, e)

1.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieses B-Planes wurde vom Kalibergbau unterbaut. In der Planzeichnung, Teil A1, sind die Flächen ausgezeichnet, für welche dies nicht zutrifft (Bezug: "Hinweise" 3.1, f)

1.3 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Flächen vorhanden, wo eine Gefährdung durch Bodenkontamination nicht auszuschließen ist. Die verfahrensrechtlichen Regelungen des "Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes" (ThAbfAG) vom 31.7.91 sind einzuhalten.
(Bezug: siehe "Hinweise" 3.1, d).Neuentdeckte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich der Oberen Abfallbehörde anzuzeigen.
In Abstimmung mit dieser sind für betroffene Flurstücke Sanierungspläne zu erarbeiten und die weiteren Ausführungsplanungen nach HOAI, Stufe 5, zur Genehmigung mit Liste der betroffenen Flurstücke einzureichen.
Es gelten die Auflagen und Hinweise der abfallwirtschaftlichen Stellungnahme D6.1-Hs/Hs-3399-229 v. 20.01.95 (Staatl.Umweltamt Sondershausen).

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des B-Planes wird durch das Einstweilig gesicherte Landschaftschutzgebiet "Ohmgebirge/Harzvorland" tangiert.

2.2 Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zum Zeitpunkt der Beschlußfassung "Satzung" besteht die Absicht, einzelne Objekte des Bergwerkes als Denkmale der Produktionsgeschichte bzw. technische Denkmale zu benennen und in Folge in das Denkmalbuch zu übernehmen. Das Verfahren hierzu (über: Thüringer Landesamt für Denkmalpflege Erfurt) betrifft nachstehende Objekte:

- Förderturm und -anlage zum Schacht II
- Fördermaschinenhaus/technische Anlage z. Schacht I-V
- Verwaltungsgebäude
- Kaue Schacht II
- Ambulanzgebäude
- Pförtnerhaus

Bodenfunde sind nach § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Eichsfeldkreis, zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Hinweise

3.1 Begleitdokumentation und Quellenangaben

a) Rahmenplan "Umnutzung Bergwerk Bischofferode/Holungen" (Arbeitsstand 8 bzw. 10/94) in Vorbereitung des Bebauungsplanes
Auftraggeber: Zweckverband Regionaler Industrie- und Gewerbepark "Am Ohmberg"
Gemeinden Bischofferode/Holungen
in Zusammenarbeit mit GVV mbH Erfurt und ESK mbH Erfurt
Blatt 1: Nutzungs- und Verkehrskonzept
Blatt 2: Grünordnungskonzept
Blatt 3: Restriktionen und Forderungen

b) Gutachten, Nr. 88119.7510.187.94 über die zu erwartenden Schallimmissionen des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes "Lindeneller" in 37345 Bischofferode, vom 07.09.94, von TÜV Umwelttechnik GmbH, Niederlassung Thüringen, Unternehmensgruppe TÜV Bayern
Bearbeiter: Dipl.Ing. Apfel
Dipl.Ing. Kahl
sowie ergänzendes Schreiben vom 13.09.94 (Ap/Kin)

c) Gutachten, Nr. 88110.7510.110.95 über die zu erwartenden Schallimmissionen des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes "Lindeneller" sowie der Umnutzung "Bergwerk Bischofferode/Holungen" in 37345 Bischofferode, vom 16.03.95, von TÜV Umwelttechnik GmbH, Niederlassung Thüringen, Unternehmensgruppe TÜV Bayern, Bearbeiter: Dipl.Ing. Kahl

d) "Untersuchung und Bewertung von Altlastenstandorten und Altablagerungen der MDK AG", 1992, im Auftrag der MDK AG, Standort Kaliwerk Bischofferode, von DMT - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH und DMT - Institut für Wasser- und Bodenschutz - Baugrundinstitut; von GVV, Bergwerk Bischofferode, zur Verfügung gestellt

e) "Bergwerk Bischofferode, geologisch-hydrologische Verhältnisse ", Untersuchung mit Vorgangs-Nr. 022-94, vom 14.07.94, von ERCOSPLAN, Erfurter Consulting- und Planungsbüro GmbH
Bearbeiter: Dipl.Geol. S. Schulze

f) "Bewertung der bergbaulichen Situation im Bereich der Tagesanlagen des Bergwerkes Bischofferode", Auftrags-Nr. TH-022-94, vom 28.07.94, von ERCOSPLAN, Erfurter Consulting- und Planungsbüro GmbH
Bearbeiter: Dipl.Ing. Bodenstein

g) Einstweilig gesichertes Landschaftsschutzgebiet "Ohmgebirge/Harzvorland", Verfügung durch die Bezirksverwaltungsbehörde Erfurt am 28.06.90, verlängert durch Verordnung des Thüringer Ministers für Umwelt und Landesplanung vom 13.03.92
- zugrundegelegt wurde die katasterseitige Abgrenzung [illegible]
anstalt für Umwelt, Sondershausen, Schreiben v. 18.05.94,
Stellungnahme 601-8580-EFD/Vg vom 06.12.94

3.2 Munitionsgefährdung

Das Gebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind umgehend die Gemeindeverwaltungen Bischofferode/Holungen bzw. der Munitionsbergungsdienst Erfurt zu benachrichtigen.

3.3 Aschehaldenentwässerung

Über einen längeren Zeitraum sind entsorgungstechnische Maßnahmen in bezug auf die Aschehaldenentwässerung notwendig. Die Sickerwässer, welche erhöhte SO - Gehalte sowie ph-Werte beinhalten, bedingen Maßnahmen der Aufbereitung. Für den Standort der Klär- und Neutralisiationsanlage ist ca. 100 m nordöstlich bereits im Geltungsbereich des B-Planes "Lindeneller" eine Fläche ausgewiesen.

3.4 Nutzungseinschränkungen aus bergbaulicher Sicht

Entlassung aus der Bergaufsicht

Für den überwiegenden Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes gilt, daß nach Bundesberggesetz die Entlassung aus der Bergaufsicht über das zuständige Bergamt als Aufsichtsbehörde erfolgen muß.
Ein Teilvollzug im Antrags- und Genehmigungsverfahren ist möglich.

bauliche Einschränkungen infolge Bergsenkung

Es sind derzeit keine Einschränkungen bezüglich einer baulichen Nutzung des den B-Plan betreffenden Gebietes abzuleiten.
Hingewiesen wird in der Bewertung darauf, daß "im nordöstlichen Teil bei einer möglichen Maximalschieflage von 3 mm/m von der Errichtung hochempfindlicher Industrieanlagen, Druckgasleitungen u.ä. abgesehen werden (sollte), da das hierfür geltende Verträglichkeitskriterium von 2 mm/m überschritten werden kann." (Zitat: s.o. 3.1, f , S. 15)

3.5 Ortsdurchfahrtsbereich

Für den Verlauf der LIO 11 ist im Geltungsbereich dieses B-Planes die Einstufung als Ortsdurchfahrtsbereich, zur Erschließung bestimmter Teil, vorgesehen und von den Gemeinden Bischofferode/Holungen beantragt worden.

3.6 Anschlußbahn

Für die Anschlußbahn (Betreibung, Querung) und den angrenzenden 30-m-Bereich gelten die Regelungen der "Bau- und Betriebsordnung für Anschlußbahnen" (BOA), vom 13.05.82. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist das Eisenbahnbundesamt.