

Aufgestellt durch:

Claus-Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heilbad Heiligenstadt

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 10 „Honigäcker II“
In der Landgemeinde Am Ohmberg
Ortsteil Hauröden

Fassung vom 27.08.2022

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.1.Planungserfordernis	4
1.2.Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3.Rechts- und Kartengrundlagen	5
1.4.Übergeordnete Planungen.....	6
1.5.Informelle Planung.....	10
2. BESTANDSSITUATION.....	14
3. PLANUNGSZIEL	17
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	18
5. HINWEISE	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Geltungsbereich (unmaßstäblich)	5
Abbildung 2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.....	7
Abbildung 3 Ausschnitte Regionalplan Nordthüringen, Landgemeinde Am Ohmberg.....	8
Abbildung 4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan von 1996	9
Abbildung 5 Rechtskräftige 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes von 2019.....	10
Abbildung 6 Straßenführung "Honigäcker"	14
Abbildung 7 angrenzende Bebauung nordwestlich	14
Abbildung 8 Grünfläche westlich des Geltungsbereiches	15
Abbildung 9 Wegekreuzung "Honigäcker" und "Neubleicheröder Straße"	15
Abbildung 10 Grünlandfläche im Geltungsbereich, Blickrichtung Süden.....	15
Abbildung 11 Grünlandfläche im Geltungsbereich, Blickrichtung Westen	16
Abbildung 12 Grünlandfläche im Geltungsbereich, Blickrichtung Norden	16
Abbildung 13 Grünland im Geltungsbereich mit einzelnen Obstbäumen	16
Abbildung 14 Entwurf Bebauungsplan Nr. 10 "Honigäcker II"	18

Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

1.1. Planungserfordernis

Die vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum einer ortsansässigen Familie, welche in 2. Generation in der Gemeinde und Region bleiben wollen und deshalb Eigenheime für ihre jungen Familien schaffen wollen. Bereits in der Wohnflächenbedarfsanalyse zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans wurde die nördliche Fläche des Geltungsbereichs als Baulücke ausgewiesen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde jedoch seitens des Landkreises Eichsfeld klargestellt, dass diese Flächen nicht im Innenbereich liegen.

Eine Prüfung der im Ortsteil vorhandenen B-Plangebiete ergab, dass bereits alle Grundstücke innerhalb der B-Pläne "Hinter den Höfen" und "Schwarzer Weg" verkauft worden sind. Leerstehende Wohneinheiten sind im Ortsteil Hauröden ebenfalls nicht mehr verfügbar.

Im Rahmen der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans wurden die dem vorliegenden B-Plan gegenüberliegenden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, wodurch diese Flächen eine Potentialfläche darstellen. Bei den Eigentümern dieser Flächen handelt es sich um eine Erbengemeinschaft, die einen Verkauf der Flächen bereits mehreren Interessenten aus dem Ort gegenüber ausgeschlossen haben. Somit steht die Fläche vorerst nicht für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung.

1.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Hauröden befindet sich in der Landgemeinde Am Ohmberg im Landkreis Eichsfeld. Geographisch liegt der Ortsteil nordöstlich des Stadtgebietes Leinefelde-Worbis in etwa 20 km Entfernung.

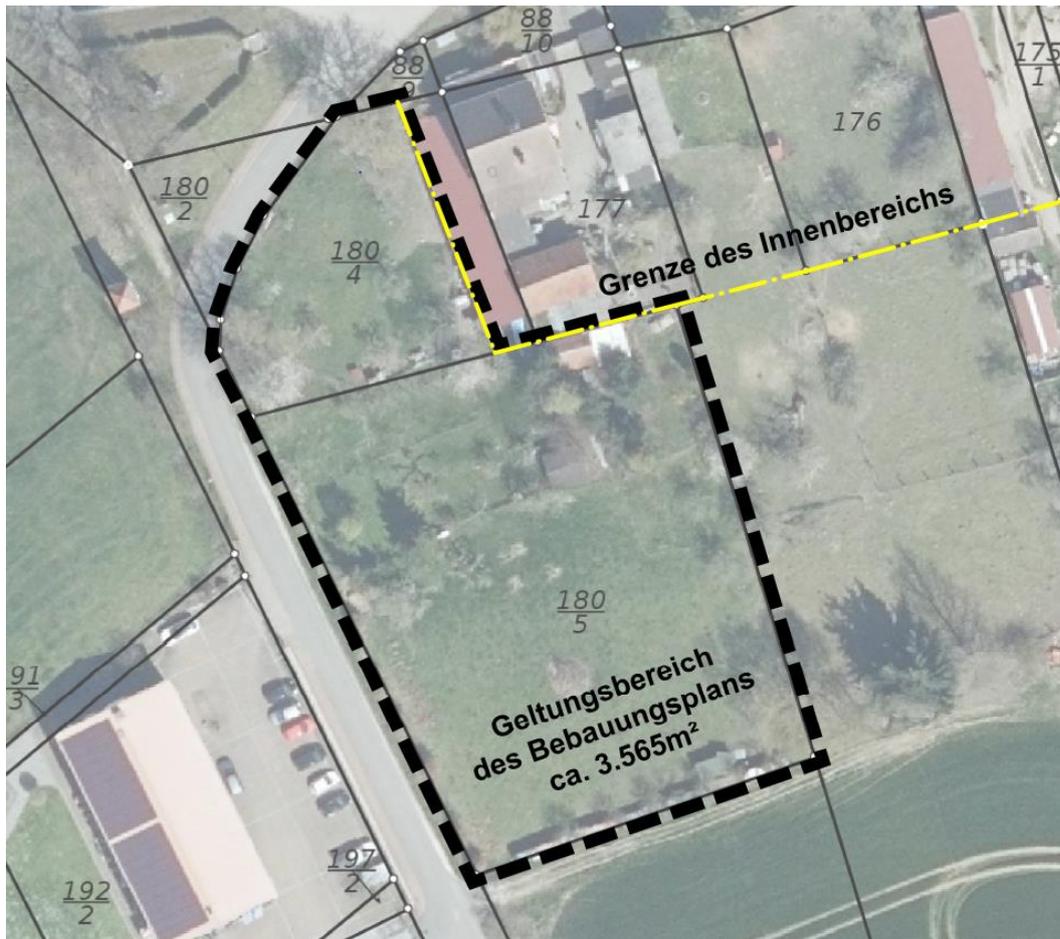


Abbildung 1 Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Innerhalb des ca. 3.565 m² großen Geltungsbereiches handelt es sich um die Flurstücke in der Gemarkung Hauröden, Flur 1. Im Einzelnen betrifft dies im Geltungsbereich die Flurstücke 180/4 und 180/5.

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

- im Norden und Westen durch die Straße Honigäcker sowie private Grundstücke und Intensivgrünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen,
- im Osten durch private Grundstücke mit Wohnbebauung an der Neubleicheröder Straße,
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen

1.3. Rechts- und Kartengrundlagen

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Honigäcker II" im OT Hauröden der Landgemeinde Am Ohmberg erfolgt gemäß:

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)***
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)***
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)***
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)***

- **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)***
- **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)***
- **Baugesetzbuch (BauGB)***
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)***
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)***
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)***
- **Raumordnungsgesetz (ROG)***
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)***

*in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung

Als Kartengrundlage dienen das Liegenschaftskataster (ALKIS), Digitale topografische Karten (DTK) sowie Orthofotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Freistaates Thüringen.

1.4. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) "Thüringen im Wandel" stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogrammes im Jahr 2004 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Freistaates verändert. Insbesondere der demographische Wandel, die Energiewende sowie drastische Einschränkungen für die öffentlichen Haushalte stellen den Freistaat Thüringen vor große Herausforderungen. Mit dem LEP 2025 wird eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes eingeführt, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das LEP 2025 ist ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile, es werden keine Regionen abgekoppelt, sondern die regionalen Potentiale gezielt entwickelt. Zusätzlich werden auch Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung formuliert.

Die Landgemeinde Am Ohmberg mit ihren Ortsteilen Bischofferode, Siedlung Thomas-Müntzer, Hauröden, Großbodungen, Wallrode, Neustadt und Neubleicherode nehmen keine zentralörtliche Funktion ein. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Grundzentren Weißenborn-Lüderode (nördlich, in ca. 4 km Entfernung), Bleicherode (südöstlich, in ca. 10 km Entfernung), Breitenworbis (südlich, in ca. 7 km Entfernung) und Teistungen (westlich, in ca. 20 km Entfernung). Das nächste Mittelzentrum stellt die Kleinstadt Leinefelde-Worbis (südwestlich, in ca. 20 km Entfernung) im Landkreis

Eichsfeld dar. Zudem befindet sich weiter südlich die landesbedeutsame Entwicklungsachse der Bundesautobahn BAB A 38.

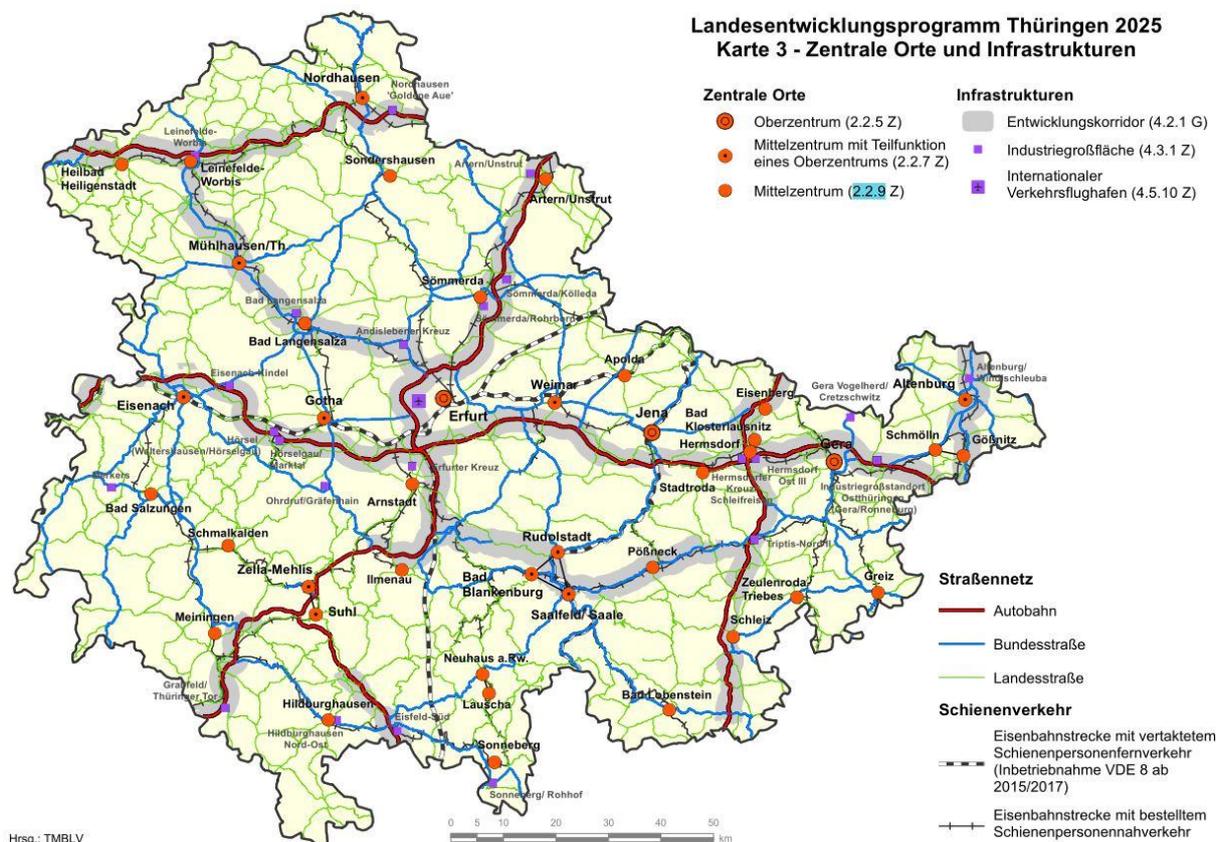


Abbildung 2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Regionalplan Nordthüringen (RP NT 2012)

Der Regionalplan Nordthüringen (RP NT 2012), welcher mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen (RROP NT) dar. Er wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen erarbeitet. Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 29.10.2012 im Thüringer Staatsanzeiger.

Durch die Landgemeinde Am Ohmberg verlaufen die regional bedeutsamen Straßenverbindungen L 1011 und L 1014. Zudem stellt die komplette Landgemeinde ein Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und die Erholung dar. Ziel des Vorbehaltsgebietes "Tourismus und Erholung" ist der Erhalt und der Ausbau der touristischen Infrastruktur unter Beachtung der kulturhistorischen Entwicklung, der Raumspezifik, der infrastrukturellen Voraussetzungen und der ortstypischen Potentiale und Traditionen. Der Landgemeinde Am Ohmberg wurde gemäß Ziel Z 1-1 des RP-N keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie ist dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Sonnenstein zugeordnet.

Nördlich und nordöstlich von Bischofferode sowie östlich und südlich von Hauröden befindet sich das Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung - LB 25". Weiterhin befinden sich in der Landgemeinde kleinflächige Vorbehaltsgebiete für die Freiraumsicherung, Waldmehrung und für die landwirtschaftliche Bodennutzung. Zu den weiteren Vorranggebieten zählen neben Flächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung Flächen für Freiraumsicherung, Hochwasserschutz und Rohstoffe.

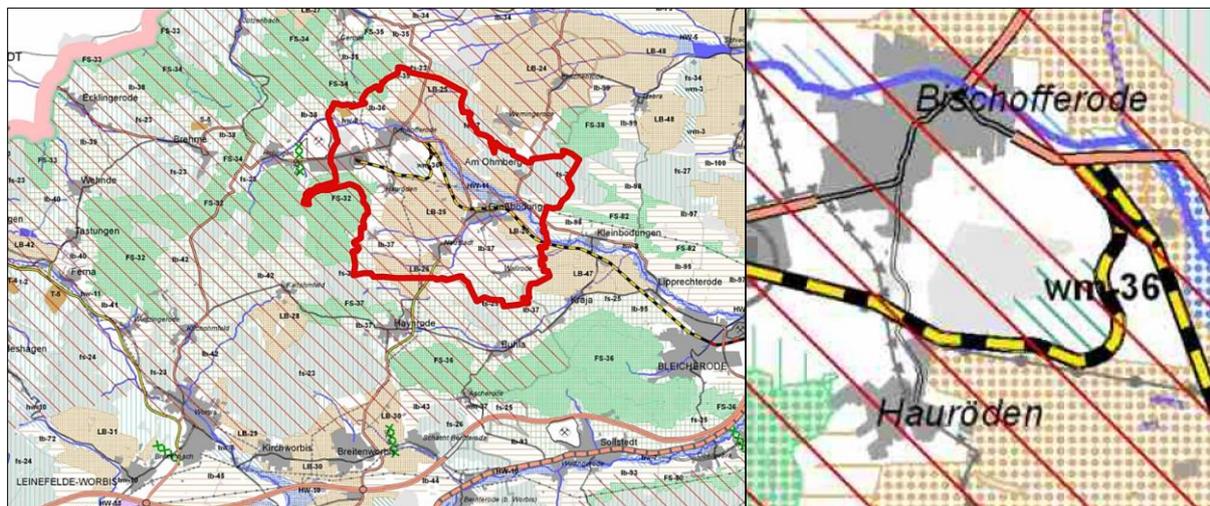


Abbildung 3 Ausschnitte Regionalplan Nordthüringen, Landgemeinde Am Ohmberg

Legende

Verkehrsinfrastruktur

- Europäisch bedeutsame Schienenverbindung
- Großräumig bedeutsame Schienenverbindung
- Überregional bedeutsame Schienenverbindung
- Regional bedeutsame Schienenverbindung**
- Trassensicherung Schienenverbindung**
- Sonstige Schienenverbindung
- Europäisch bedeutsame Straßenverbindung



Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet

Freiraumsicherung



Hochwasserschutz



Landwirtschaftliche Bodennutzung



Waldmehrung



Rohstoffe



Rohstoffe (< 5 ha)



Tourismus und Erholung



Wald



Gewässer



Fließgewässer



Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der damals selbstständigen Gemeinde Bischofferode (Landkreis Eichsfeld) von 1996 sieht für den Ortsteil Hauröden in den Innenbereichen grundsätzlich gemischte Bauflächen vor. In den Randbereichen finden sich größtenteils Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete, Flächen für Kleingartenanlagen und Landwirtschaft sowie Gewerbegebiete, wobei letzteres nur auf den OT Bischofferode zutrifft. Des Weiteren wurden zur räumlichen Anbindung des Flächennutzungsplangebietes überörtliche und örtliche Straßenverkehrszüge festgelegt.

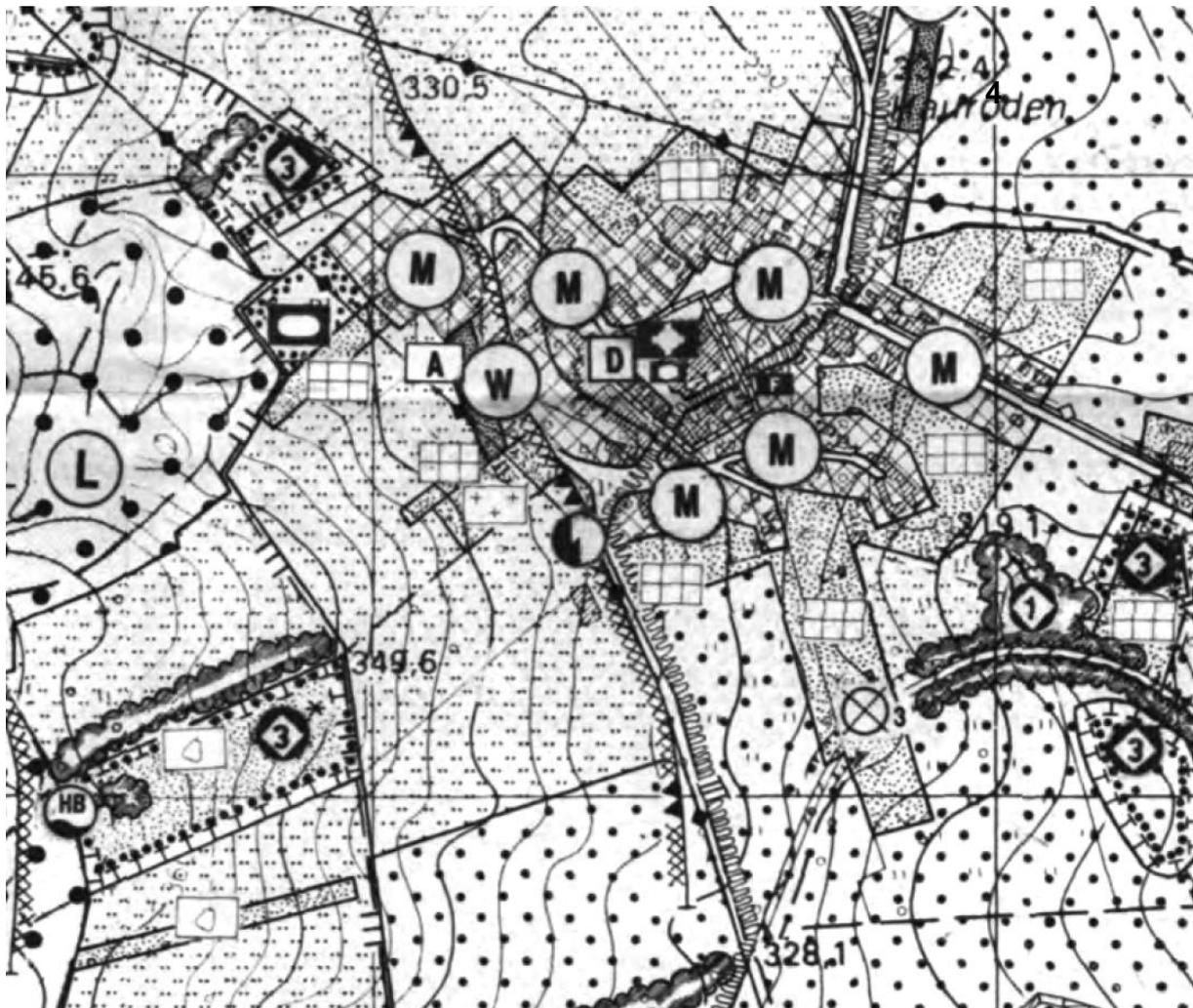


Abbildung 4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan von 1996

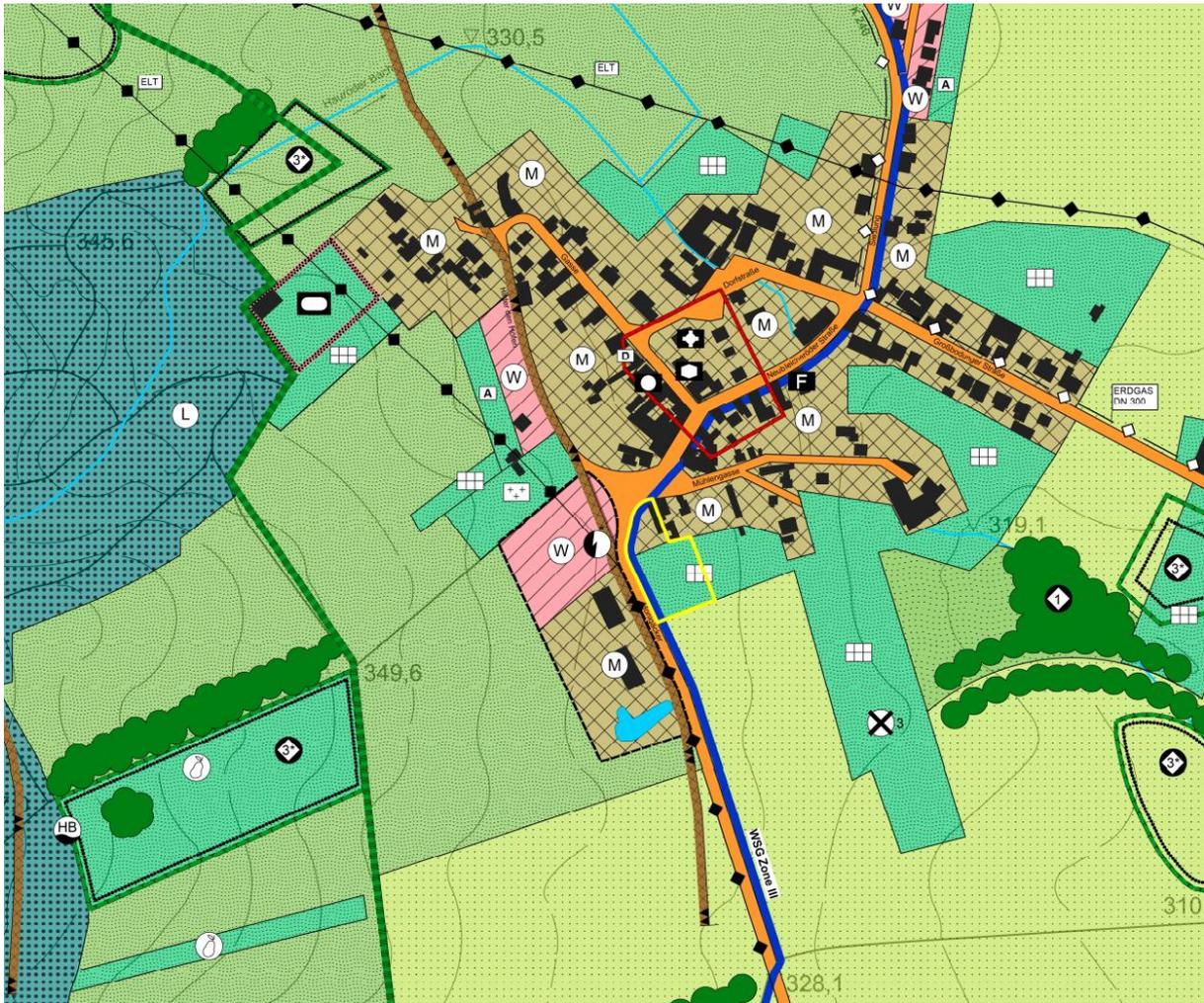


Abbildung 5 Rechtskräftige 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes von 2019 (Geltungsbereich gelb umkreist)

In der aktuell rechtskräftigen 1. Änderung des Teilflächennutzungsplan der Landgemeinde Am Ohmberg sind die betreffenden Planungsflächen des Ortsteils Hauröden als Mischbaufläche (M) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten /Grabeland ausgewiesen.

Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

1.5. Informelle Planung

Gemeindliche Entwicklungskonzeption (GEK)

Das gemeindliche Entwicklungskonzept (Stand 2017, ergänzt 2018), das in enger Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern der damaligen Landgemeinde Am Ohmberg sowie mit dem Dorferneuerungsbeirat erstellt wurde, enthält eine Analyse der Stärken und Schwächen der Ortsteile sowie der Gemeinde auf der Grundlage der umfangreichen Auswertung des gesamten Bestandes und der prognostischen

Bevölkerungsentwicklung. Im Ergebnis wurden die Maßnahmenpläne für die Ortsteile entwickelt und für jede Maßnahme die Grobkosten geschätzt. Auf dieser Grundlage wurden vom Dorferneuerungsbeirat und Rat der Landgemeinde Prioritätenlisten der Maßnahmen am 09. Mai 2017 beschlossen.

2018 wurde im Auftrag der Landgemeinde Am Ohmberg eine Ergänzung zum Gemeindlichen Entwicklungskonzept vorgelegt. Hier wurde die Prioritätenliste der geplanten Baumaßnahmen überarbeitet und ausführlich beschrieben. Diese dient der erneuten Beantragung der Aufnahme in das Thüringer Dorferneuerungsprogramm für den Zeitraum 2019 – 2023.¹

Zusammenfassende Erläuterung:

Die Landgemeinde Am Ohmberg setzt sich aus den Ortsteilen Großbodungen, Wallrode, Bischofferode, Hauröden, Siedlung Thomas-Müntzer, Neustadt und Neubleicherode zusammen. Verkehrlich verbunden sind die Ortslagen Großbodungen, Bischofferode und Siedlung Thomas-Müntzer durch die L1011. Die L1014 führt von Großbodungen über den Ortsteil Neustadt nach Haynrode/Breitenworbis/Leinefelde. Von Bischofferode führt die Kreisstraße K 240 nach Hauröden. Gemeindestraßen verbinden die Ortsteile Neubleicherode mit Neustadt und Wallrode mit Großbodungen. Der Anschluss der Gemeinde an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesautobahn BAB A 38 "Leipzig-Göttingen". Die Anbindung an die Autobahnauffahrt "Bleicherode" erfolgt über die L1011 "Bleicherode-Duderstadt". Der öffentliche Personennahverkehr wird im Wesentlichen durch die EW Bus GmbH gesichert. Erholungspotential in gesundem Klima ist durch ein ausgebautes Wanderwegenetz zu Fern- und Nahzielen und durch das gesamtgemeindliche Landschaftsbild gegeben.

Ziel des Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes ist es, sowohl die städtebaulich-räumlichen und baulichen Merkmale der Ortsteile, als auch die Stärken-Schwächen der jeweiligen Ortslage herauszuarbeiten, planerische Entwicklungskonzepte zu erstellen und diese über kommunale und private Maßnahmen unter Hinzuziehung der Fördermittel schrittweise zu realisieren. Hierbei ist eine Übereinstimmung von wirtschaftlichen und gestalterischen Gesichtspunkten anzustreben. Im Ergebnis der Bestandsaufnahme und Analyse wurde festgestellt, dass die Ortsteile Großbodungen, Wallrode, Bischofferode, Hauröden, Siedlung Thomas-Müntzer, Neustadt und Neubleicherode jeweils eine funktionierende Bebauungsstruktur und eine relativ hohe Gestalt- und Erlebnisqualität haben. Räumlich zeichnet sich die dörfliche Gemeinde überwiegend durch einen landwirtschaftlich geprägten

¹ Gemeinde Am Ohmberg LK Eichsfeld (2018): Ergänzung zum Gemeindlichen Entwicklungskonzept v. April 2017

Landschaftsraum mit relativ großflächigem Waldanteil aus. Die Landgemeinde verfügt über Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Hier befinden sich

- eine Grundschule "Im Bodetal" im OT Großbodungen sowie die Regelschule "Dr. Herrmann Iseke" im OT Bischofferode,
- mehrere niedergelassene Haus- und Fachärzte,
- drei Kindertagesstätten bzw. vorschulische Einrichtungen sowie zwei Jugendclubs,
- Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftshäuser, Festhallen etc.),
- mehrere Einrichtungen der Gastronomie sowie des Beherbergungsgewerbes,
- Gewerbebetriebe,
- kulturelle Angebote (z.B. Karneval-, Feuerwehr-, Schützen- und Sportfeste) und
- Läden für die Versorgung im Alltag.

Die Umsetzung der planerischen Gedanken ist einerseits von der Bereitstellung der finanziellen Mittel und andererseits in besonderem Maße von der Bereitschaft der Bürger und der kommunalen Gremien abhängig.

Hinsichtlich der Entwicklungskonzepte und -ziele hat die zukünftige Gemeindeentwicklung folgende Aufgaben zu lösen:

- Erhaltung der typischen ländlichen Ortsstrukturen und die Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Funktionen Landwirtschaft, Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Erholung
- Verhinderung des Verlustes historischer Bauformen und charakteristischer Hofbebauungen sowie der ortstypischen Bauweise
- Vorrangige behutsame Bebauung vorhandener Baulücken. Anzustreben ist eine Mischnutzung, d.h. Wohnen und nichtstörende handwerklich-gewerbliche Nutzung
- Beurteilung und Genehmigung aller beabsichtigten Neubaumaßnahmen im Sinne der Ortsentwicklung und des Ortsbildes
- Funktionale und gestalterische Stabilisierung der Ortskerne zur Entwicklung eines örtlichen Kommunikationsbereiches mit der Zielstellung, die historischen Räume mit neuer Vielfalt zu beleben
- Abrundung der Ortsränder zur Verbesserung des Ortsbildes
- Bepflanzung der Ortsränder zur besseren Einbindung der bebauten Ortslage in die Landschaft

Die für die Entwicklung der gemeindlichen Ortsteile erarbeiteten Entwicklungskonzepte haben folgende Ziele zu berücksichtigen:

- Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes
- Erhaltung der typischen ländlichen Ortsstruktur und Sicherung bzw. Weiterentwicklung der Funktionen Landwirtschaft, Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Erholung
- Erhaltung der Funktionsfähigkeit der landwirtschaftlichen Gebäude, Umwidmung leerstehender Scheunen und Hofstellen zur Wohn- und Mischnutzung
- Verhinderung des Verlustes historischer Bauformen und ortstypischer Bauweise
- vorrangig behutsame Bebauung der vorhandenen Baulücken
- anzustrebende Mischnutzung, d.h. Wohnen und nicht störende landwirtschaftliche bzw. handwerklich-gewerbliche Nutzung
- Abrundung der Ortsränder zur Verbesserung des Ortsbildes
- Beschreibung gestalterischer Leitlinien zur Anwendung dieser auf alle beabsichtigten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Sinne der Ortsentwicklung
- funktionale und gestalterische Stabilisierung der Ortskerne zur Entwicklung der Kommunikationsbereiche mit der Zielstellung, die historischen Räume mit neuer Vielfalt zu beleben

Bei der Auswahl der Maßnahmen ist die Gemeinde sehr ausgewogen vorgegangen. Erstens werden alle Ortsteile gleichrangig berücksichtigt, und zweitens wird der Rahmen der gemeindlichen Haushaltsplanung eingehalten.²

² Gemeinde Am Ohmberg LK Eichsfeld (2017): Gemeindliche Entwicklungskonzeption (GEK) für die Ortsteile Großbodungen, Wallrode, Bischofferode, Hauröden, Siedlung Thomas-Müntzer, Neustadt und Neubleicherode

2. Bestandssituation

Die Landgemeinde Am Ohmberg, in welcher sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, ist vorrangig von privatem Grünland umgeben. Das gesamte Gemeindegebiet nimmt keine zentralörtliche Funktion ein, sondern gliedert sich den Grundzentren Weißenborn-Lüderode (nördlich, in ca. 4 km Entfernung), Bleicherode (südöstlich, in ca. 10 km Entfernung), Breitenworbis (südlich, in ca. 7 km Entfernung) und Teistungen (westlich, in ca. 20 km Entfernung) an. Das nächste Mittelzentrum stellt die Kleinstadt Leinefelde-Worbis (südwestlich, in ca. 20 km Entfernung) im Landkreis Eichsfeld dar. Zudem befindet sich weiter südlich die landesbedeutsame Entwicklungsachse der Bundesautobahn BAB A 38.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Hauröden. Erschlossen wird der Bereich durch die Straße "Honigäcker", welche nördlich auf die Neubleicheröder Straße führt. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden von landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten und Norden des Geltungsbereiches grenzen mehrere Einfamilienhäuser mit privaten Gärten an. Westlich des Plangebietes grenzt eine Nutzungsmischung aus Grünflächen und einer gewerblichen Nutzfläche an.



Abbildung 6 Straßenführung "Honigäcker"



Abbildung 7 angrenzende Bebauung nordwestlich



Abbildung 8 Grünfläche westlich des Geltungsbereiches



*Abbildung 9 Wegekreuzung
"Honigäcker" und "Neubleicheröder
Straße"*

Die Fläche des Geltungsbereiches selbst besteht aus einer großen extensiv genutzten Grünlandfläche mit mehreren Bestandsbäumen. Der Planbereich liegt in keinem internationalen, nationalen oder landeseigenen Schutzgebiet.



Abbildung 10 Grünlandfläche im Geltungsbereich, Blickrichtung Süden



Abbildung 11 Grünlandfläche im Geltungsbereich, Blickrichtung Westen



Abbildung 12 Grünlandfläche im Geltungsbereich, Blickrichtung Norden



Abbildung 13 Grünland im Geltungsbereich mit einzelnen Obstbäumen

3. Planungsziel

Anlass des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung einer neuen Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Hauröden. Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 3.565 m² und ist somit von geringer Größe. Im Bebauungsplangebiet sollen 2 Wohnhäuser für den familiären Eigenbedarf der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Honigäcker", welche als landwirtschaftlicher Weg weiter in den Ortsteil Neubleicherode führt.

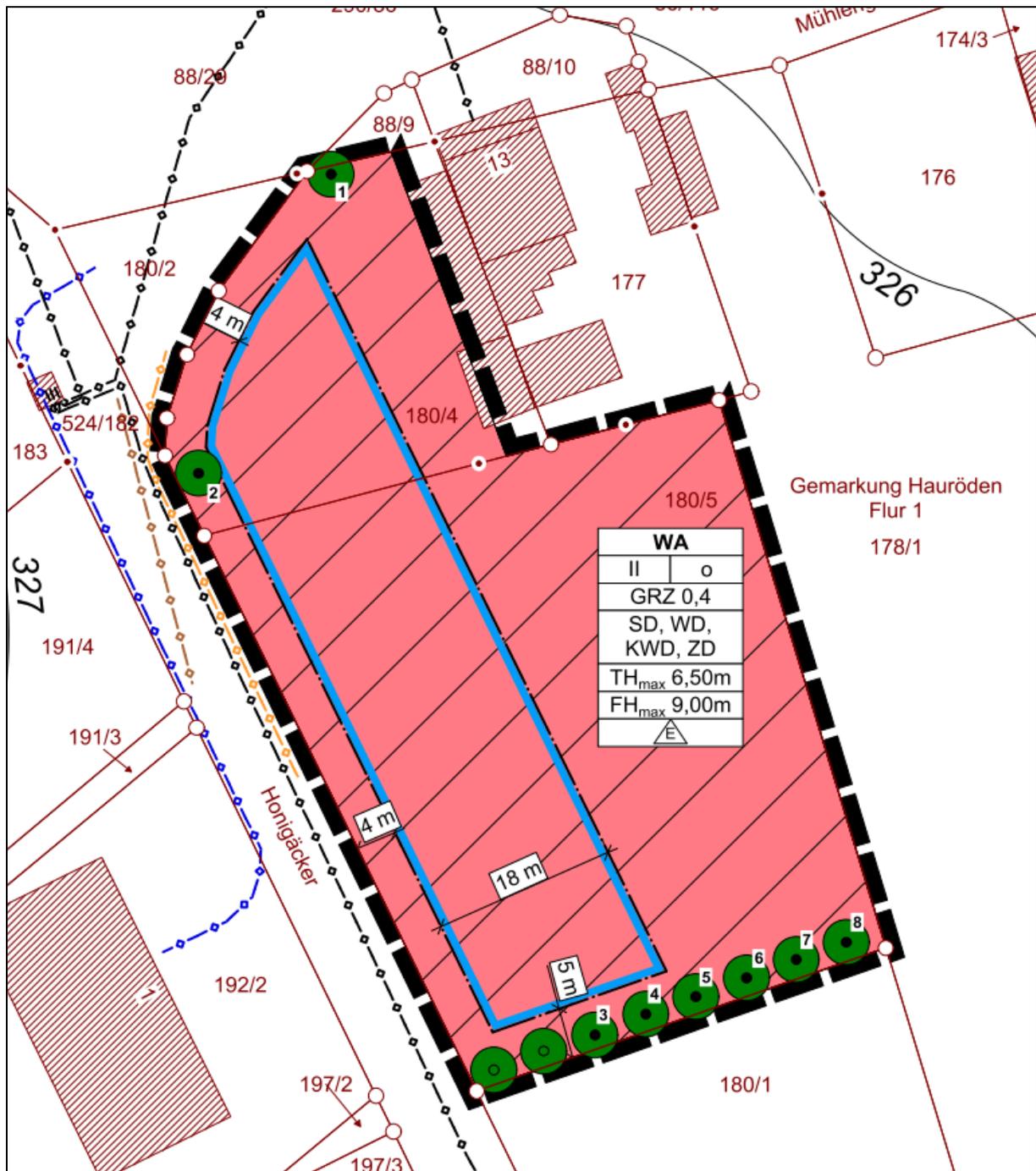


Abbildung 14 Entwurf Bebauungsplan Nr. 10 "Honigäcker II"

4. Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3. Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung:

Die festgesetzten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet sollen die charakteristische Struktur im Gebiet gewährleisten. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden als solche festgesetzt, um sie zwar zu ermöglichen, dies jedoch nicht in der gleichen Nutzungsintensität wie das Wohnen. Die vorhandene Prägung des Gemeindegebietes soll somit erhalten bleiben. Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um keine potentiell störenden Nutzungen oder nutzungsintensivere Anlagen zu ermöglichen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im räumlichen Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO um 50% ist zulässig.

2.2. Im räumlichen Geltungsbereich werden folgende maximale Höhen für die baulichen Anlagen festgesetzt: Maximale Traufhöhe $TH_{\max} = 6,50\text{m}$, Maximale Firsthöhe $FH_{\max} = 9,00\text{m}$. Als Höhenbezugspunkt wird die Fahrbahnmitte der Straße "Honigäcker" vor der Mitte des Gebäudes festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der umgebenden Bestandsbebauung, um das ortstypische Erscheinungsbild zu erhalten und um zu gewährleisten, dass sich die künftigen Baukörper in die Bestandssituation einfügen.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan wird im Teil A der Planzeichnung, durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2. Im räumlichen Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3. Im räumlichen Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Da sich der Geltungsbereich am Ortsrand befindet, wird in den Baufeldern eine offene Bauweise bevorzugt - die Grenzabstände sind hierbei einzuhalten. Aufgrund der städtebaulichen Prägung des Ortes wird eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §88 ThürBO)

4. Dachformen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind für die Hauptgebäude folgende Dachformen zulässig: SD = Satteldach; WD = Walmdach; KWD = Krüppelwalmdach; ZD = Zeldach

Die Dachformen von Nebengebäuden und Gauben können von dieser Festsetzung abweichen.

Begründung:

Die zulässigen Dachformen sollen sich in die Gebäudegestaltung der Umgebungsbebauung einfügen.

III Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 18, 20 und 25 BauGB)

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. Die Bäume Nr. 1-8 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte für die Bäume 1 und 2 können bei Abgang den örtlichen Anforderungen angepasst werden, müssen jedoch innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

5.2. Innerhalb des Geltungsbereichs sind auf den festgesetzten Standorten (Planzeichen 13.2) zwei Obstgehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen folgenden Bestimmungen entsprechen: Art: *Malus domestica* in heimischen Sorten Pflanzqualität: 12/14cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen.

5. Hinweise

(1) Behandlung des Oberflächenwassers

Es sind die Richtlinien zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu berücksichtigen. Das gesamte anfallende Abwasser ist in den Kanal zur zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Großbodungen" des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel" einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5 l/sha) in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten.

(2) Altlasten und Bodenfunde

Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen. Beim Auftreten weiterer Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen. Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt.

(3) Denkmalschutz

Kulturdenkmale gemäß § 2 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind von der Planung nicht betroffen. Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

(4) Erschließung / Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung obliegt dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ). Das Bebauungsplangebiet ist durch einen öffentlichen Schmutzwasserkanal und eine öffentliche Trinkwasserleitung erschlossen. Es sind zusätzliche Hausanschlüsse zu schaffen. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den

Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung über Anlagen (z.B. Sickerschacht, Rigole) ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beantragen. Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltvorkehrungen vorzusehen. Träger für die Energieversorgung im Plangebiet ist die Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Die elektrotechnische Versorgung für die Wohnbauzwecke kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet werden. Die Versorgungstrassen sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich verlegt werden. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern in den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen, ordnungsgemäß zu entsorgen.

(5) Wiedereinsatz Mutterboden/Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn an in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (mit Baupisten, Baggermatten) und Vergeudung zu schützen. Für das Schutzgut Boden sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und die DIN 19731:1998-05 sowie der §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG zur Wahrung der Bodenfunktion während der Bauphase sind einzuhalten. Bei allen Erdarbeiten sind Mutter- und Unterboden getrennt auszuheben und zu lagern. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Landgemeinde Am Ohmberg hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse sowie die Erkundungsdaten und die Lagepläne sind nach Abschluss der Bohrarbeiten durch die Bohrfirma dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu übermitteln. Größere Baugruben sind dem TLUNB rechtzeitig anzuzeigen.

(6) Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die zuständigen Ordnungsbehörden, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

(7) Abstände Kabeltrassen und Leitungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen sowie der Verlegung von Neuleitungen zu beachten und mit dem betreffenden Versorgungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen.

(8) Brand- und Katastrophenschutz

In den Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder sind fachgerecht anzubringen und zu warten. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Absatz 1

Nr. 4 ThürBKG durch die Gemeinde sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung kann über normgerechte Löschwasserentnahmestellen realisiert werden. Sofern die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden soll, ist eine entsprechende Vereinbarung mit dem Trinkwasserversorger abzuschließen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 i.V.m. der gemeinsamen Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ von AGBF, DFV und DVGW zu dimensionieren. Die erste Wasserentnahmestelle ist im Abstand von maximal 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche sicher zu stellen. Die Einsatzgrundzeit der Feuerwehr gemäß § 1 Absatz 1 ThürFwOrgVO ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sicherzustellen.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen sie den folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdB-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaikanlagen" vom Februar 2012).

(9) Gehölzbeseitigung

Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10- 28.02. durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

(10) Geodätische Festpunkte

Geodätische Festpunkte sind entsprechend des ThürLVerMg besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt (afis@tlbg.thueringen.de) zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLBG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

(11) Immissionsschutz

Es sind die Schallschutzrichtwerte nach DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten.

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

12. BImSchV – Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

(12) Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Die Planungsfläche Honigäcker II, wie auch die Planungsfläche Honigäcker, befinden sich im südwestlichen Randbereich der Ortslage Hauröden im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Buntsandsteins, im petrographischen Sinne eine Abfolge von grauen, violetten und rotbraunen Ton-, Schluff- bzw. Mergelsteinen mit Anhydrit- und Gipseinlagerungen sowie untergeordnet fein- bis grobkörnigen Sand- und Dolomitsteinen. Durch das Auftreten mächtiger sulfatischer Einlagerungen ist das Gebiet ca. 400m westlich und nordwestlich des Standortes durch eine Vielzahl erfasster Subrosionsstrukturen (Erdfälle bzw. –senkungen) gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um den Randbereich eines Erdfallgebietes mit aktiver Subrosion, in dem Subrosionserscheinungen vergleichsweise häufig auftreten. Die Existenz weiterer älterer Strukturen, auch unmittelbar im Plangebiet, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit als Hohlform nicht mehr erkennbar sind, kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Sorgfaltspflicht sind die Bauherren darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet eine erhebliche Gefährdung betreffs der Möglichkeit des Entstehens weiterer Subrosionserscheinungen (Erdfälle oder –senken) besteht.

Von Wichtigkeit ist, dass die wenig mineralisierten Oberflächenwässer der Dach- und Freiflächenentwässerung versickerungsfrei abgeleitet werden. Eine konzentrierte Versickerung dieser Wässer kann die Subrosionsvorgänge im Untergrund beschleunigen und so ggf. zu Bauschäden führen.

Im Rahmen der Baugrunderkundung ist die Bebaubarkeit der Fläche nachzuweisen. Dabei, wie auch bei der Herstellung des Planums und der Gründung, sollte auch auf lokal erhöhte Lockergesteinsmächtigkeiten, insbesondere auf organogene Einlagerungen, geachtet werden. Hierbei könnte es sich möglicherweise um ältere, verfüllte Erdfälle handeln, Vor einer Bebauung der Fläche sollten dann eine Klärung der Ursachen und gegebenenfalls eine spezielle ingenieurgeologische Begutachtung erfolgen. Im Ergebnis könnten konstruktive Sicherungen der Bauwerke erforderlich sein.

(13) Hydrogeologie / Grundwasserschutz

Die Planungsfläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hauröden“. Der ca. 1.400 m in ESE – Richtung entfernte, 70m tiefe Trinkwasserbrunnen fördert Grundwasser aus den geklüfteten Sandsteinen des Mittleren und Unteren Buntsandsteins (Kluft-Poren-Grundwasserleiter). Der Grundwasserabfluss erfolgt in Richtung Trinkwasserbrunnen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) entspricht der ungünstigsten Kategorie 1 mit Sickerwasserverweilzeiten von wenigen Tagen bis max. ein Jahr.

(14) Bergwerkseigentum / Senkungen

Der Planbereich liegt im Bergwerkseigentum "Bischofferode-Nord", welches der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH) gehört. Die bergmännisch geschaffenen Holräume wurden durch Steinsalzversatz und Salzlösungen stabilisiert und die Senkungen der Oberfläche alle 4 Jahre durch ein Nivellement kontrolliert. Es wird empfohlen, bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen, eine marscheiderische Stellungnahme bei dem o.g. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung einzuholen.

(15) Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

Verfasst durch:

Claus-Christoph Ziegler

Freier Landschaftsarchitekt

Heilbad Heiligenstadt, den 27.08.2022