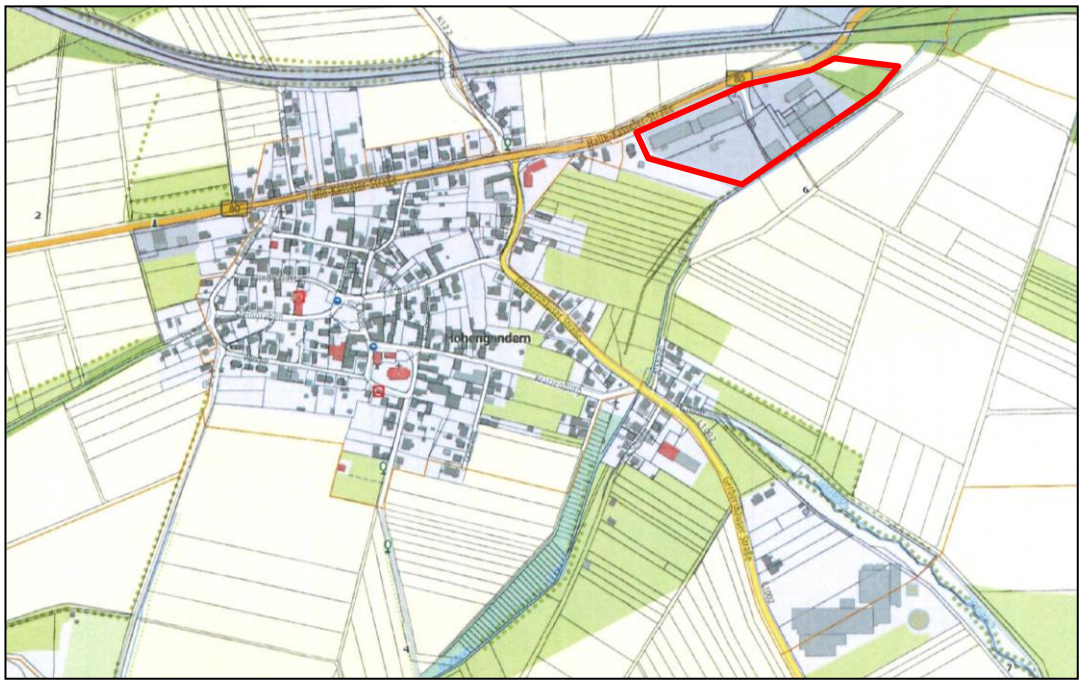
Bebauungsplan Nr. 4

„Gewerbegebiet am Mühlbach“

Gemeinde Hohengandern

Begründung



Verfahrensstand: **September 2025**

Planverfasser:

OTTO HERWIG
INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG PROJEKTIERUNG UND BAULEITUNG

Büngen 8, 37318 Kirchgandern
Tel.: 036081/158000, info@ib-herwig.de

Auftraggeber: Gemeinde Hohengandern
Steingraben 49
37318 Hohengandern

Inhaltsverzeichnis:

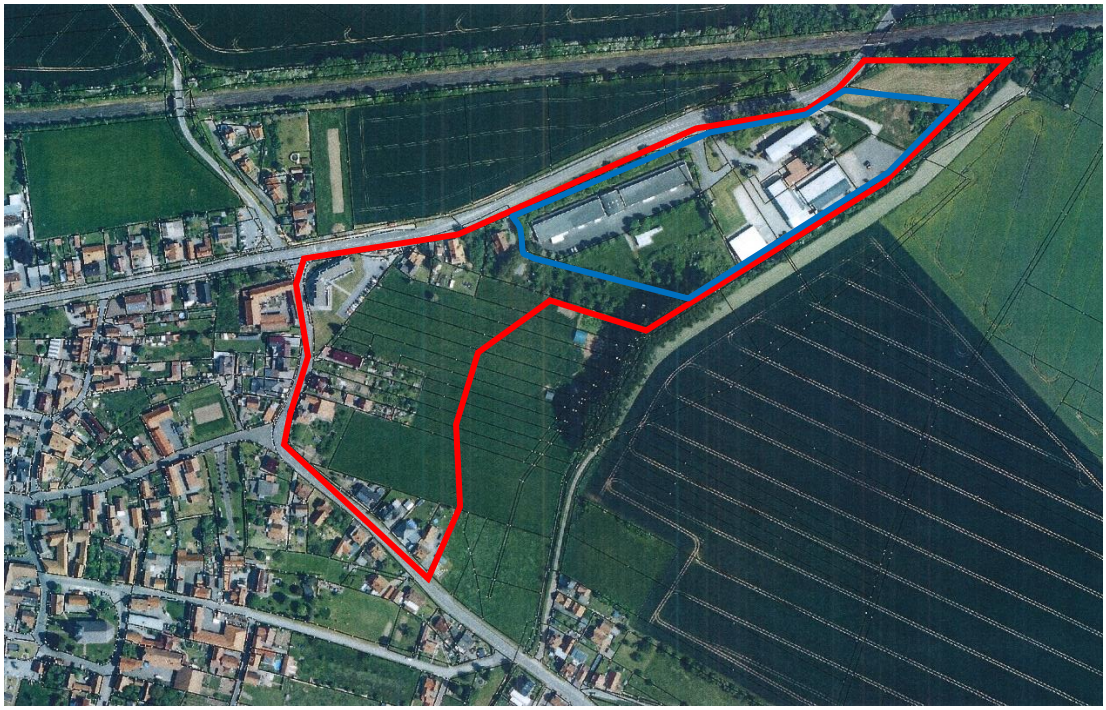
1.	**Allgemeine Vorbemerkungen**	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes mit baulichem Bestand	5
1.3	Aufstellungsverfahren	9
1.4	Rechtsgrundlagen	10
2.	**Übergeordnete Planungen, Ziele und rechtliche Festsetzungen**	11
2.1	Flächennutzungsplan	11
2.2	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	12
2.3	Regionalplan Nordthüringen	13
2.4	Naturschutzgebiete	14
2.5	Wasserschutz	15
3.	**Inhalt der Planung**	15
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	15
3.2	Art der baulichen Nutzung	16
3.3	Maß der baulichen Nutzung	17
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
3.5	Örtliche Bauvorschriften	18
4.	**Erschliessung, Ver- und Entsorgung**	18
4.1	Verkehrstechnische Erschließung	18
4.2	Wasserver- und –entsorgung	18
4.3	Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung	19
4.4	Müllentsorgung	19
4.5	Löschwasser	19
5.	**Immissionsschutz**	20
6.	**Denkmalschutz**	21
7.	**Altlasten**	22
8.	**Grünordnung**	23
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
9.	**Bodenordnung**	24

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1.1 Planerfordernis

Für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die Bauleitplanung das wichtigste Planungswerkzeug. Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Hohengandern wurde mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 134-21/2024 vom 26.02.2024 das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie angrenzende Wohn- und Mischgebietsflächen gibt es derzeit noch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 "An den Mühlbachwiesen" in Kraft getreten am 20.10.1996, sowie die 1. Änderung vom 3.07.1999 und 2. Änderung vom 14.03.2008. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde 1996 die Möglichkeit geschaffen, das Gelände der ehemaligen Grenzkaserne der damaligen DDR nach zu nutzen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,52 ha wobei er neben der Kaserne noch die gesamte Fläche östlich der Gerbershäuser Straße beinhaltet. Der Bebauungsplan war gegliedert in verschiedene Nutzungseinheiten: Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und Sonderbauflächen. Die Sonderbauflächen wurden 1999 in Gewerbefläche umgewandelt.



Luftbild

rot - Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr.1 „An den Mühlbachwiesen“
blau – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbegebiet am Mühlbach“

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom Juli 1999 war die Änderung des Sondergebietes, dies umfasste das Gelände der ehemaligen Grenztruppenunterkunft, einzelne Gewerbegebietsflächen und die Anpassung der Zufahrtssituation. Es entstanden somit die Gewerbegebietsflächen der Baufenster 8 und 9.

Die 2. Änderung beinhaltete die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden planextern festgelegt. Die Gewerbegebietsflächen sind seit in Kraft treten des Bebauungsplanes umgesetzt worden.

Die Umsetzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen scheiterte bis heute an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Einem nochmaligen Versuch gab es im Jahr 2023 durch eine Immobilienfirma die Grundstücke zur Bebauung zu erwerben, auch dieser war nicht erfolgreich. Der Bedarf an Wohnbebauung wurde bisher über Lückenbebauung sowie den B-Plan „An der Kirche“ gedeckt. Innerhalb der Gemeinde sowie im Randbereich bestehen mehrere Möglichkeiten ohne aufwändige Erschließungsmaßnahmen Bauplätze zu schaffen.

Das Flurstück 54/3 welches sich direkt an der Bahnlinie befindet. war für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Auch für dieses private Flurstück gibt es keine Verfügungsgewalt durch die Gemeinde, so dass dieses für Pflanzmaßnahmen nicht zur Verfügung steht. Auch innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen gab es einige Baumaßnahmen, die nicht rechtskonform mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind. Seit vielen Jahren sind hier verschiedene Lösungsansätze zur Herstellung baurechtmäßiger Zustände geprüft, jedoch nicht umgesetzt worden.

Auf Grund dieser Vielzahl an Problemen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes beschloss die Gemeinde Hohengandern nun den Bebauungsplan Nr. 1 „An den Mühlbachwiesen“ aufzuheben. Hierzu wurde am 19.11.,2024 der Beschluss im Gemeinderat gefasst. Im zeitgleichen Verfahren wird für die Gewerbeflächen ein neuer Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt, der die bestehende Situation an Gebäuden und Flächennutzungen berücksichtigt. Die Flächen für Wohn- und Mischgebiete werden wieder der derzeitigen Nutzung zurückgeführt.

Der Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbegebiet am Mühlbach“ erhält einen neuen Namen um Verwechselungen auszuschließen. Die bebaubaren Flächen werden dem tatsächlichen Bestand angepasst. Weiterhin möchte sich die Firma CADCABEL vergrößern, auch dies

wird im neu aufzustellenden Plan berücksichtigt. Die bisher nur teilweise umgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden neu ermittelt und angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist somit eine bestandsorientierte Planung und keine Angebotsplanung, es liegen für die Planung konkrete Vorhaben bzw. Nutzungen im Plangebiet vor. Der Plan wird so auf die Bestandsnutzung zugeschnitten und es kann ein direkter Bezug zu den durch die Planung entstehenden Umweltauswirkungen gestellt werden.

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE) welches bereits im Vorgängerplan (B-Plan Nr. 1) als Gewerbegebiet ausgewiesen war, bereitet planerisch eher keine Beeinträchtigungen. Aufgrund der bisherigen Planung ist bereits eine Siedlungserweiterung in Verbindungen mit erheblicher Versiegelung des Bodens vorrausgegangen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes mit baulichem Bestand

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr.1 vom Oktober 1996 umfasste eine Fläche von ca. 8,50 ha. Dieser wird in einem separaten Verfahren zeitgleich aufgehoben. Durch die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 besteht die Notwendigkeit der Neuordnung des Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 orientiert sich dabei an den vorhandenen Gewerbegrundstücken und den dort ansässigen Betrieben. Er umfasst eine Fläche von 3,39 ha.

Im Gewerbegebiet sind zurzeit folgende Firmen ansässig:

- Im **Baufenster GE 1** befindet sich das ehemalige Kasernengebäude der Grenztruppe der DDR. Dieses wurde saniert und von der Eigentümerin in verschiedenen Nutzungseinheiten aufgeteilt und vermietet. Das ehemalige Kasernengebäude ist ein 4- geschossiger Massivbau an der B 80. Teilflächen in den oberen Etagen werden durch einen Beherbergungsbetrieb genutzt. Die unteren Etagen sind von der Firma CADCABEL GmbH — Verdrahtungssysteme als Büroflächen und Sozialräume angemietet.

Ehem. Kasernengebäude

Ansicht Nordseite

Ansicht Süd- und Westseite

Ansicht Ost- und Nordseite

- Im **Baufenster GE 2** hat die Firma bke HITCOM GmbH ihren Betriebssitz. Parallel zu Bundesstraße B 80 wurde hier eine Produktionshalle mit integriertem Büro und Sozialgebäude errichtet. Der rückwärtige Grundstücksbereich des Baufenster GE 2 befinden sich auch im Besitz der Firma bke und ist noch nicht bebaut. Die Firma ist Hersteller für Raumschiessanlagen, Außenschießständen, Laser-simulationsanlagen und mechanischen Zielen von Trainingsanlagen für Behörden, Sport- und Jagdbedarf.

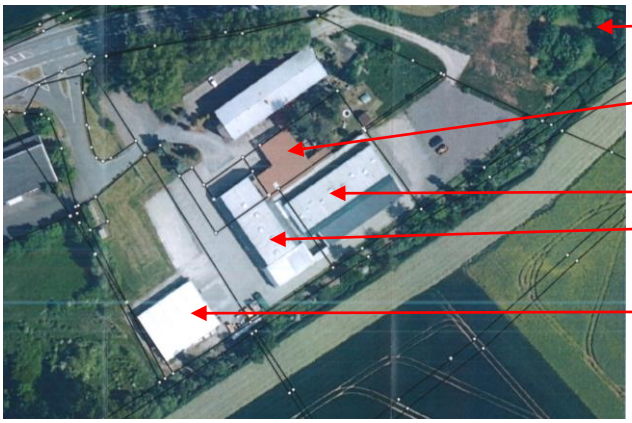
Ansicht Südseite

Ansicht Nordseite

Containeranlage

Löschwasserteich mit Entnahmestelle für die Feuerwehr

- Im **Baufenster GE 3** wurden in mehreren Bauabschnitten die Produktionshallen der Firma CADCABEL GmbH — Verdrahtungssysteme errichtet. Seit 1998 befindet sich der Firmensitz auf dem Gelände und ist seitdem kontinuierlich gewachsen. Derzeit befinden sich in dem Baufenster zwei Produktionshallen mit Erweiterungsanbauten. Weiterhin steht an der westlichen Grundstücksgrenze eine Zelthalle als Lagergebäude. Die Freiflächen werden derzeit als Park- und Hofflächen genutzt. Die Firma fertigt Einzelader- und Kabelkonfektion als Verdrahtungssätze für den Schaltschrankbau, Maschinen- und Anlagenbau, der Energie-, der Bahn- und der Verkehrstechnik. Nördlich an die Produktionshalle angrenzend befindet sich ein Garagenkomplex der Eigentümerin des Kasernengebäudes, Frau Preiß.



Produktionshalle 1

Halle 1 und Zelthalle mit Parkplatz und Hof

Produktionshalle 2
Ostseite mit Parkplatz

Produktionshalle 1 + 2
Südseite

Garagenkomplex Preiß

Garagenkomplex Preiß

Nach Süden fällt das Gelände erheblich ab. Der Höhenunterschied beträgt von der südlichen zur nördlichen Grenze des Plangebietes ca. 12,0 m. Die Geländehöhen am höchsten Punkt, der Zufahrt von der B 80 im Norden des Geltungsbereichs liegt bei ca. 212,80 m über NHN. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches liegt zwischen 204,0 und 205,0 m über NHN. Der Graben des Mühlbaches fällt noch einmal deutlich ab, der Wasserspiegel des Mühlbaches befindet sich auf ca. 202,0 m über NHN.

Auf der östlichen Spitze des GE 3 wurden zu Beginn der 90er Jahre drei Teiche angelegt um Süßwasserfische zu halten. Die intensive Nutzung der Teiche wurde schon bald wieder eingestellt. Die zurückgebliebenen Teichgruben verwilderten, in den Senken sammelte sich Regenwasser und diese wurden so im Laufe der Zeit zu Lebensräumen/Laichhabitat von besonders geschützten heimischen Amphibien. Begünstigend hierfür wirkte sicherlich auch der nahe vorbeifließende Mühlbach. Mit der 2. Änderung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde das Gebiet der

ehemaligen Teiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dies wurde im neu zu erstellenden B-Plan übernommen.

Auf dem Grundstück der Firma bke HITCOM GmbH wurde der vorhandene Regenrückhalteteich als Löschwasserreservat zur Löschwasserversorgung des gesamten Gewerbegebietes ausgebaut. Der Teichinhalt umfasst die Größe der geforderten Löschwassermenge eines Gewerbegebietes von 196 l/sxha über 2 Stunden.

Die Fläche nördlich von den Produktionshallen der bke HITCOM GmbH wurde als eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen für diese Fläche wurde von der Vorgängerfirma von bke HITCOM GmbH durchgeführt. Dort waren je 100 m² Festsetzungsfläche 40 Sträucher und drei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Weitere Pflanzmaßnahmen, die nicht im B-Plan verankert waren, wurden im Bereich der Teiche an der östlichen Gemarkungsgrenze und dem Löschwasserteich durchgeführt.

1.3 Aufstellungsverfahren

In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes fanden verschiedene Beratungen mit den Behörden, den ortansässigen Firmen und Eigentümern sowie dem Gemeinderat statt, in denen anstehende Probleme, Planungsvorstellungen und Lösungsmöglichkeiten in Bezug auf die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An den Mühlbachwiesen“ aufgezeigt und ausgetauscht wurden. Aufgrund der unter Pkt. 1.1 angeführten, unüberwindbaren Probleme und Konflikte fiel die Entscheidung den B-Plan Nr. 1 gesamt aufzuheben und im Parallelverfahren für das Gewerbegebiet einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet am Mühlbach“ wird gemäß § 8 Abs.4 als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung eines sogenannten vorzeitigen Bebauungsplans setzt unter anderem dringende städtebauliche Gründe voraus (§ 8 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus bedürfen vorzeitige Bebauungspläne stets der Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB). Dringende Gründe sind die Neuordnung der Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Altstandortes. Die vorhandene Bebauung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1. Der Bebauungsplan steht einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und ist inhaltlich mit dem aufzustellenden Flächennutzungsplan abgestimmt. Um Konflikten bei dem derzeit laufenden Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes entgegen zu wirken, wird

ein Verfahrensabschluss der Aufhebung des B-Planes Nr. 1 und Genehmigung des B-Planes Nr.4 vor Beendigung das Flächennutzungsverfahrens angestrebt. Es besteht dann Normenklarheit für die betroffenen Flächen im Flächennutzungsplan.

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Hohengandern Nr. 33-S1/2024 vom 19. November 2024 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 als Offenlage durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.03.2025 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom …… bis zum …….. stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom …….. benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Hohengandern wird im Wesentlichen gebildet durch:

- Baugesetzbuch (BauBG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG9
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BISchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
- Regionalplan Nordthüringen
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) und Fernstraßengesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG)
- Gesetz zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EG-Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)
- Richtlinie 2009/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FHH-Richtlinie)

In der jeweilig zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

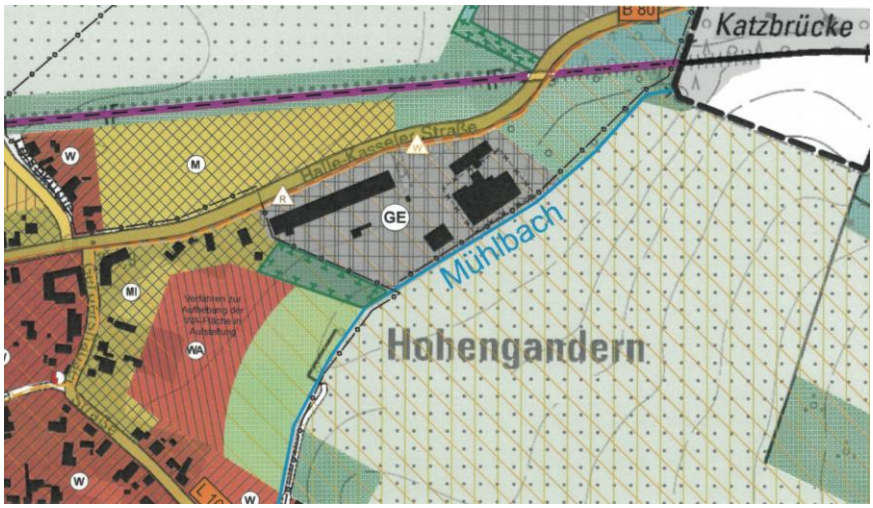
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, ZIELE UND RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet als vorbereitender Bauleitplan die erste Ebene im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde. Derzeit ist für die Gemeinde ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. Ein wirksamer Flächennutzungsplan hat bindende Wirkung für die verbindliche Bauleitplanung und stellt die planungsrechtliche Grundlage für daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen der Gemeinde gemäß § 8 (2) BauGB dar. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 134-21/2024 für den Flächennutzungsplan wurde am 26. Februar 2024 vom Gemeinderat der Gemeinde Hohengandern gefasst. Im September 2024 erfolgte die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Das Planverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Mühlbach“ wurde im November 2024 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Da das Verfahren zum Flächennutzungsplan zu dem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist und die Bearbeitung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 als vorzeitiger Bebauungsplan angestrebt. Inhaltlich wurde der Bebauungsplan mit dem Flächennutzungsplan abgestimmt.

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs.1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Bereich des Gewerbegebietes war bereits in der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 1 als gewerbliche Flächennutzung dargestellt. Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des B-Planes als Gewerbefläche übernommen worden.



Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohengandern

2.2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als überörtliche Planung in der Landesentwicklungsplanung des Landes Thüringen sowie den Regionalen Entwicklungsprogrammen (REP) festgelegt. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.
Mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom Mai 2014 führt der Freistaat Thüringen eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes ein, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das Programm dient als fachübergreifender und überörtlicher Masterplan mit normativen Vorgaben und programmatischen Anregungen für die räumliche Landesentwicklung.

Die Aussagen im Landesentwicklungsprogramm bewegen sich auf Ebenen der Landkreise, hieraus können übergeordnete Grundsätze und Ziele für die Gemeinde abgeleitet werden. Die Gemeinde Hohengandern befindet sich im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Heilbad Heiligenstadt in ca. 15 km und des Grundzentrum Arenshausen in ca. 1 km Entfernung. In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden.

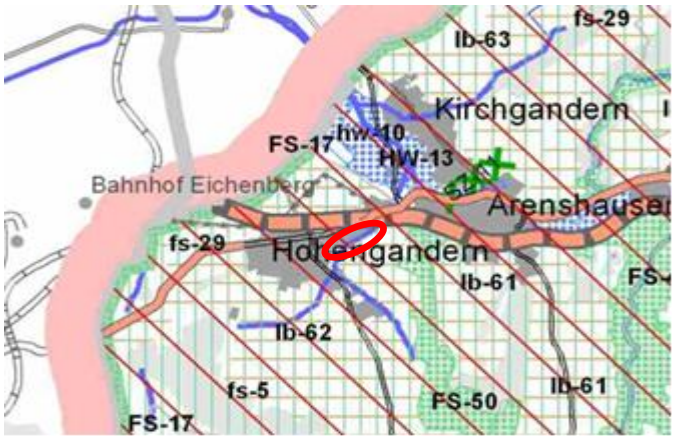
Den Gemeinden soll der Erhalt und die Eigenentwicklung gewachsener Strukturen ermöglicht werden. Dabei soll der Siedlungsstruktur im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Das Gebiet der ehemaligen Grenzkaserne ist für die Verwaltungsgemeinschaft und die umliegenden Orte als Gewerbestandort und damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie Gewerbeeinahmen für die Gemeinde Hohengandern von bedeutsamer Funktion und soll unbedingt Berücksichtigung in der Planung der Gemeinde finden.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Thüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit berücksichtigt.

2.3 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen wurde am 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Dieser regionale Ordnungs-, Entwicklungs- und Sicherungsrahmen stellt ein wesentliches Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Ortsplanung dar. Konkrete

Raumordnungsziele für den Raum nördliches Thüringen sind im Regionalplan „Nordthüringen“ definiert.



Das Plangebiet am östlichen Ortsrand der Gemeinde Hohengandern ist im Regionalplan als Siedlungsgebiet dargestellt. Die gesamte Gemeinde liegt gemäß Regionalplan im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:
G 4.19 - In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Für den Tourismus spielt der Vorhabenstandort aufgrund der aktuellen Nutzung eine untergeordnete Rolle. Die Region um Hanstein, Rusteberg und Teufelskanzel begeistert ihre Besucher durch ihre landschaftlichen Reize, herrlichen Aussichten und Fernblicke, Burgruinen und vielfältigen Sehenswürdigkeiten. Parallel zum Plangebiet führt entlang der B 80 ein regionaler Radweg mit Anschluss in Arenshausen an den Leine-Heide-Radweg. Durch die festgesetzten Pflanzflächen erfolgt parallel zum Radweg ein Grünstreifen als optische Trennung zum Gewerbegebiet sowie an den Plangebietsgrenzen eine Einbindung der Gewerbeflächen zur Landschaft.

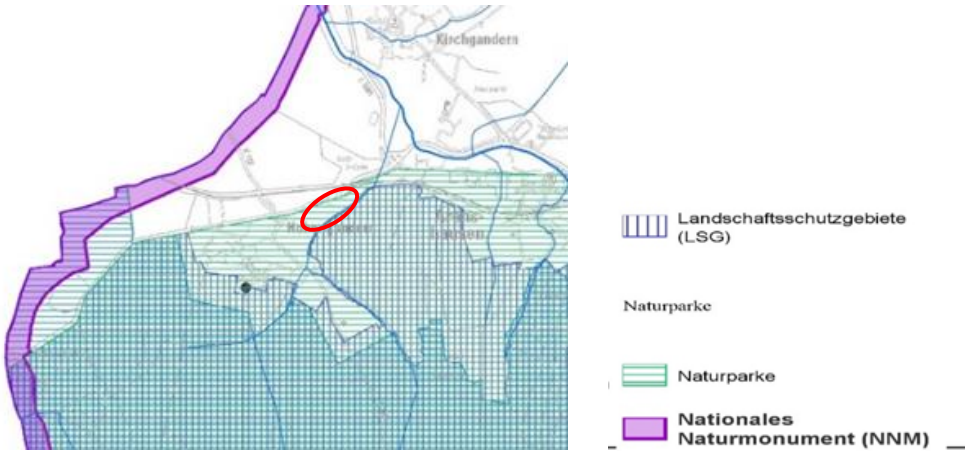
Südlich angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung „lb62 - von Kirchgandern bis Bornhagen“. Das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung „fs-5 - Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werratal“ ist seit 2011 vom Naturpark „Eichsfeld / Hainich / Werratal“ abgelöst worden.

Es wird deutlich, dass die einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft mit anderen öffentlichen Belangen (hier: Umnutzung in eine gewerbliche Anlage) in Einklang gebracht werden kann. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist als Gewerbefläche bereits vorgeprägt.

Es ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung den o. g. raumordnerischen Erfordernissen entspricht und eine wesentliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Erfordernisse nicht zu erwarten ist.

2.4 Naturschutzgebiete

Der Naturpark (Thüringen-Nr.3) „Eichsfeld / Hainich / Werratal“ liegt im Nordwesten des Landes Thüringen und erstreckt sich entlang der Grenze zu Hessen zwischen der Bundesstraße B80 im Norden und der A 4 im Süden. Die B-Plan-Fläche befindet sich komplett südlich der B80 und somit im Naturpark. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Obereichsfeld“ nach § 26 BNatSchG umfasst den größten Teil des thüringischen Obereichsfeldes südlich der Bundesstraße B 80 von Hohengandern bis Marth bzw. der Landstraße L 3080 von Marth über Uder, Heilbad Heiligenstadt bis Beuren. Diese grenzt südlich an die B-Plan-Fläche an.



Die Nutzung des Gewerbegebietes ändern sich durch die Aufstellung des B-Planes Nr.4 nur unwesentlich zum langjährigen Bestand der Gewerbefläche. Für den Tourismus sowie den Naturpark hat der Vorhabenstandort aufgrund der bereits seit Jahren aktuellen Nutzung als Gewerbegebiet keinen wesentlichen Einfluss mehr.

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 setzt sich aus den nach der FFH-Richtlinie ausgewiesenen FFH-Gebieten und den gemäß Europäischer Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Vogelschutzgebieten zusammen. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Biotope vorhanden.

2.5 Wasserschutz

Die Gemeinde Hohengandern wird trinkwassertechnisch durch die Anlagen der Eichsfeldwerke EW Wasser GmbH über einen Trinkwassernetzverbund versorgt. Gespeist wird das Netz durch den Bohrbrunnen „Hy Arenshausen 1/1973“ im Leinetal

in der Gemarkung Arenshausen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine festgelegten Wasserschutzgebiete.

3. INHALT DER PLANUNG

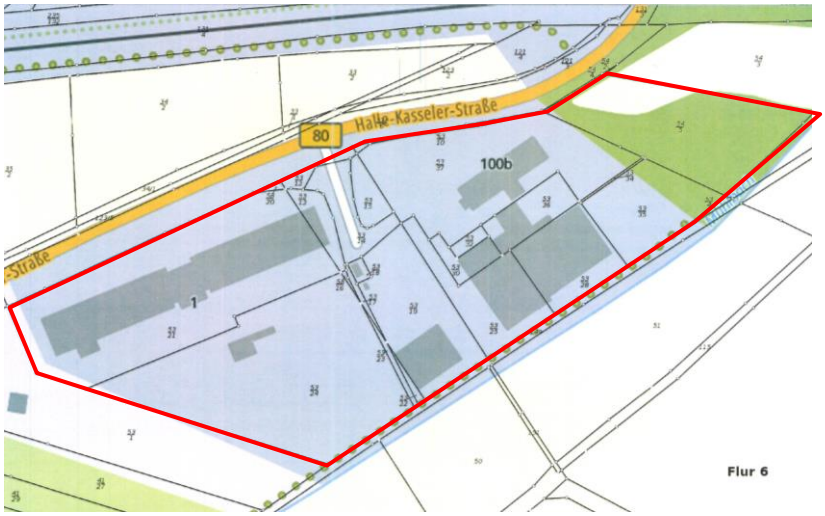
Das Planungskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzer erarbeitet und lehnt sich an die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1 an. Der Bebauungsplan Nr. 1 „An den Mühlbachwiesen“ wird in einem separaten Verfahren parallel aufgehoben.

Das städtebauliche Konzept soll die bestehenden Strukturen, Nutzungen und baulichen Anlagen übernehmen sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigen. Geplante Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Grundstücksstruktur und der vorhandenen Bebauung. Bereits angelegte Grünflächen wurden aus der Vorgängerplanung übernommen. Die geplanten baurechtlichen Festsetzungen können der beiliegenden Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,39 ha, grenzt im Norden an die Bundesstraße B 80 und im Westen teilweise an die Ortslage. Südlich verläuft der Mühlbach und dahinter grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Gewässergraben. Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an und daneben verläuft die Bahnanlage der Deutschen Bahn, Strecke Halle-Kassel.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:



Flurstück	Fläche m²
53/10	85,0
53/12	159,0
53/13	421,0
53/14	857,0
53/15	383,0
53/16	19,0
53/17	73,0
53/18	80,0
53/19	2.535,0
53/20	34,0
53/21	7.437,0
53/22	61,0
53/23	110,0
53/24	7.108,0
53/25	1.649,0
53/28	1.539,0
53/30	371,0

	53/32 53/34 53/35 53/36 53/37 54/5	122,0 38,0 1.789,0 790,0 4.531,0 3,718,0
Geltungsbereich gesamt		**33.879,0**

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet vorgesehen. Die Festlegung als Gewerbegebiet wurde aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen und entspricht der vorhandenen Nutzung der Grundstücke.

Zulässig im Gewerbegebiet sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzungen gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Weiterhin ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Bei der Grundflächenzahl wurde im GE 1 + 3 die maximale Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 ausgenutzt. Grund hierfür ist der bereits sehr hohe Bebauung- und Versiegelungsgrad im Bestand. Im GE 2 wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, diese kann gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis zu 50%, jedoch nur bis höchsten 0,8 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde im GE 1 auf 15m und GE 2 + 3 auf 13m begrenzt, dies begründet sich aus der vorhandenen Bebauung. Zukünftige Gebäude

sollten sich in die bestehenden Anlagen einfügen. Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung wird für jedes Gebäude separat festgelegt, um eine Anlehnung an das topographisch natürliche Geländegefälle des Plangebietes zu erreichen. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Geländehöhe, ermittelt an den Außenkanten des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt ist der Firstpunkt bzw. bei Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bebaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, errichtet werden. Davon ausgenommen sind die nachfolgenden Flächen.

Entlang der B 80 ist eine Bauverbotszone von 20 m, gerechnet vom äußeren, befestigten Rand der Fahrbahn gem. § 9 Fernstraßengesetz einzuhalten. Dies gilt für die Firmenerweiterungen oder sonstigen Gebäudeerweiterungen des Hochbaus sowie für Parkplätze und sonstige bauliche Anlagen. Die Einhaltung der Bauverbotszone gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

An der süd-östlichen Spitze des Geltungsbereiches wurde im Oktober 2011 in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Feuchtbiotop angelegt. Dieser Bereich ist als Fläche zum Erhalt von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Teilweise sind auf diesen Flächen schon Pflanzmaßnahmen erfolgt.

Der Abstand der Bebauung, die auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, hat von der Flurstücksgrenze des Gewässerflurstücks 149 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens 8,0 m zu betragen. In diesem Bereich befindet sich der zentrale Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes, WAZ EW Wasser für den Anschluss der Gemeinde Hohengandern an das Klärwerk „Unteres Leinetal“. Dieser Kanal ist mit Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserzweckverband, WAZ EW Wasser belastet. Gleichzeitig ist dies der Gewässerrandstreifen zur Pflege und Unterhaltung des „Mühlbaches“.

3.5. Örtliche Bauvorschriften

Auf umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die die Gestaltung der baulichen Anlagen im Detail regeln soll, wurde verzichtet. Die Ausbildung von Gebäuden im gewerblichen Bereich erfolgt häufig nach betrieblichen Erfordernissen.

Aus diesem Grund werden für die vorliegende Planung keine Dachformen bzw. äußere Gestaltungsregeln vorgegeben. Die Gestaltung der Gebäude sollte unauffällig sein und insbesondere die Einbindung in die Landschaft unterstützen. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und ausdrücklich erwünscht. Aus ökologischen Gründen ist die Nutzung von Solarenergie auf Dach- und Fassadenflächen allgemein zulässig.

Werbeanlagen oder eine Außenbeleuchtung gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind zulässig, dürfen den fließenden Verkehr der B80 nicht blenden. Werbeanlagen am Ort der Leistung sind zulässig.

4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 80. Gemäß § 9 Fernstraßengesetz) ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 80 einzuhalten.

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der B 80. Von dieser werden die einzelnen Baugebiete verkehrsmäßig erschlossen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz durch den Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung, EW Wasser GmbH Heiligenstadt der Gemeinde Hohengandern.

Alle vorhandenen Gebäude sind bereits trinkwassertechnisch angeschlossen, weitere mögliche Gebäude können nach Antrag bei dem Versorgungsträger angeschlossen werden.
Die Abwasserentsorgung der Gemeine Hohengandern erfolgt perspektivisch über die Kläranlage „Unteres Leinetal“. 2012 wurde für die Orte Hohengandern, Arenshausen und Kirchgandern eine neue vollbiologische Kläranlage „Unteres Leinetal“ in Betrieb genommen. Die Anlage mit mehreren Klärteichen befindet sich in der Gemarkung Kirchgandern, nördlich der Gemarkung Hohengandern, am alten Sportplatz. Der zentrale Anschlusskanal für Hohengandern wurde 2014 bis zum Gewerbegebiet verlegt und die Gewerbeflächen wurden bereits angeschlossen. Der Kanal verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze parallel zum Mühlbach und endet derzeit westlich des Plangebietes. Die Ortslage ist noch nicht angeschlossen. Für den Kanal ist ein Schutzstreifen von 6,0m Breite festgelegt und als Leitungsrecht für den WAZ Obereichsfeld in Heilbad Heiligenstadt eingetragen.

Die Einleitung des unbelasteten Regenwassers von den Gewerbegebietsflächen erfolgt in den Mühlbach. Um eine hydraulische Überlastung der Gewässer zu vermeiden, ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Der max. Drosselabfluss für Regenwasser in den Mühlbach beträgt 10 l/s x ha.

4.3 Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird abgesichert durch die E.ON Thüringer Energie AG. Hierzu befinden sich im Plangebiet zwei Trafostationen. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Energieversorgungsanlagen erhält das Leitungsrecht die E.ON Thüringer Energie AG.

Die Ortslage der Gemeinde Hohengandern ist an das Netzgebiet der EW Eichsfeldgas GmbH EW-Gas angeschlossen. Durch die Gemarkung, nördlich der Ortslage, verläuft die Hochdruckleitung „Neu-Eichenberg-Wingerode“ HD16 400St. Anschlüsse für die Versorgung mit Erdgas sind im Plangebiet vorhanden. Über eine Erweiterung sind Absprachen durch den Investor mit dem Versorgungsunternehmen Eichsfeldgas GmbH zu führen.

Die Versorgung mit Fernmeldetechnik erfolgt über Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über die Eichsfeldwerke Heiligenstadt, Bereich Entsorgung. Auf jedem Grundstück sind an geeigneter Stelle entsprechende Flächen für Müllbehälter vor zu sehen.

4.5 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet steht ein Löschwasserteich auf dem Gelände von bke BITCOM für das gesamte Gewerbegebiet zur Verfügung. Aus dem Jahre 2019 gibt es eine Vereinbarung zwischen den Betrieben CadCabel und bke media (heute bke BITCOM) zur gemeinsamen Unterhaltung, Wartung und Nutzung des Löschwasserteiches. Das Fassungsvermögen dieses Teiches beträgt >192 m³ und ist für ein Gewerbegebiet als Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über mind. 2 Stunden ausreichend. Für den Erstangriff steht zusätzlich in ca. 120m Luftlinie an der B80 ein Hydrant aus der Trinkwasserversorgung der Gemeinde zur Verfügung.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Ing.-Büro Frank und Schellenberger GbR wurde beauftragt, für den im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan schalltechnische Berechnungen durchzuführen. Im Rahmen der schalltechnischen Berechnung wurden für einzelne Teilflächen des

Plangebietes Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastungen festgelegt. Ziel ist die Absicherung der Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Richtwerte im Einwirkbereich des Bebauungsplanes.

Weiterhin wurde der maßgebliche Außenlärm nach DIN 4109 berechnet um Aussagen zum passiven Schallschutz für schutzwürdige Räume zu treffen.

Es wurde eine Lärmkontingentierung nach DIN 18005:2023-07 in Verbindung mit DIN 45691:2006-12 erstellt, dazu wurden drei Immissionspunkte an der nächstliegenden Wohnbebauung festgelegt. Entsprechend wurden folgende Emissionskontingente für einzelne Teilflächen ermittelt:

Teilfläche	Größe in m²	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	3062	62	54
TF 2	5271	62	55
TF 3	2561	62	60
TF 4	3515	62	53
TF 5	3193	62	48
TF 6	3469	62	50

Diese Emissionskontingente wurde in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen übernommen.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkbereich der Bundesstraße B 80 sowie der Bahnstrecke Halle-Kassel/Göttingen. Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige Nutzungen (Bürogebäude, Pension, eventuell Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber) bzw. können noch derartige errichtet werden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Überplanung eines vorhandenen Gewerbegebietes welches fast vollständig besiedelt ist, so dass eine Vergrößerung der Abstände zu den Lärmquellen Bahn und Straße nicht mehr zu realisieren ist.

Der Schutz vor Geräuschimmissionen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen kann nur durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. So können durch die Anordnung der Gebäude bzw. der schutzwürdigen Räume innerhalb der Gebäude auf die lärmquellenabgewandte Seite die Schallimmissionen vor dem geöffneten Fenster deutlich reduziert werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen

Außenlärmpegel, der im Plangebiet maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt wird. Für Büroräume, die nur zur Tagzeit genutzt werden, ergibt sich ein Schalldämmmaß der Außenbauteile von 33 dB im Norden und 30 dB im Süden des Plangebietes. Für schutzwürdige Räume, die zur Nachtzeit eine höhere Schutzwürdigkeit haben (Pensionszimmer) ergibt sich für die Außenbauteile ein Schalldämmmaß von 46 dB im Norden und 38 dB im des Plangebietes. Diese Werte gelten für die Nordfassaden von Gebäuden mit Sichtverbindung zur Straße und zur Bahnlinie. Bei Lage der schutzwürdigen Räume an der Südfassade ergeben sich 5-10 dB geringere Anforderungen.

Die Außenbauteile der vorhandenen Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen sind entsprechend der erforderlichen Schalldämmmaße zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind bei der Planung der Außenbauteile die Anforderungen zu beachten.

6. DENKMALSCHUTZ

Das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) – Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale – bildet die Grundlage für das Denkmalrecht im Land Thüringen. Dies betrifft Bau- und Kunstdenkmale sowie auch Bodendenkmale.

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

Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich sind Bodenfunde, die dem Denkmalschutz unterliegen, nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan wird daher ein allgemeiner Hinweis aufgenommen. Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.

7. ALTLASTEN

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind

- Altablagerungen - stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, und
- Altstandorte - Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist,

ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Der Standort der ehemaligen Grenztruppenkaserne (Flurstücke 53/19, 53/25, 53/28, 53/30, 53/32, 53/34, 53/36 und 53/37) ist als Altlastenverdachtsfläche im THALIS *(Thüringer Altlasteninformationssystem)* erfasst.

Für diese Flächen gelten folgende Anforderungen:

- Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umnutzung von Gebäuden bzw. Flächen, landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den erfassten Altlastverdachtsflächen ist die untere Bodenschutzbehörde vor Beginn der Ausführungen einzubeziehen.

- Sollten sich im Weiteren Verdachtsmomente für das Vorliegen oder die Besorgnis des Entstehens 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 und Gefahrenabwehrmaßnahmen einzuleiten.

8. GRÜNORDNUNG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Ziel der Landschaftsplanung ist es, die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch das Planungsvorhaben zu erwarten sind, so gering wie möglich ausfallen zu lassen. Über eine Eingriffsbilanzierung sind die entsprechenden Flächen mit Beeinträchtigungen zu ermitteln und Flächen für Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Im Rahmen der Planung und Umsetzung des Vorgänger-Bebauungsplanes Nr. 1 sowie einzelner Naturschutzrechtlicher Verfahren innerhalb des Plangebietes wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Diese Flächen wurden übernommen und als Bestandsflächen mit Bindung an vorhandene Bepflanzungen festgesetzt.

Insgesamt nimmt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet am Mühlbach“ eine Fläche von ca. 33.880 m² ein. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Hohengandern. Da das Gebiet ein gewerblicher Altstandort ist, weisen die Flächen innerhalb des Plangebietes eine geringe Eingriffsempfindlichkeit auf. Eine natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet ist bereits durch die Nutzung als Gewerbefläche stark geprägt und vorbelastet und unterlag in der Vergangenheit mehrfachen Veränderungen. Grundlage für die Bewertung der Eingriffsflächen ist daher der Zustand des Plangebietes bei Beschlussfassung der Aufstellung des Bebauungsplanes, November 2024. Für die Bestandserfassung sowie für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wurde der bei Planaufstellung vorhandene bauliche und nutzungstechnische Bestand des Plangebiet zu Grunde gelegt.

Die Kennzeichnung und Erfassung der Flächen sowie die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Eingriffsregelung und Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.

	Bestand					Planung				
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche in (m²)	Werte-punkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche in (m²)	Werte-punkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	B	F=DxE
Bestandsflächen - Bebauung und Außenanlagen	Gebäude Bestand	9142	0	6.530	0	Gebäude Bestand	9142	0	6.530	0
	vorhandene Hof- und Verkehrsflächen versiegelt	9219	0	11.100	0	vorhandene Hof- und Verkehrsflächen versiegelt	9219	0	11.100	0
	öffentliche Verkehrsfläche	9213	0	1.000	0	öffentliche Verkehrsfläche	9213	0	1.000	0
	Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung	5650	40	7.100	284.000	Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung	5650	40	7.100	284.000
1	unbebaute Fläche im GE 3	9318	20	3.000	60.000	bebaubare Gewerbe-gebietsfläche x GRZ 0,8	9142	0	2.400	0
						nicht bebaubare Gewerbegebietsfläche 20%	4250	20	600	12.000
2	unbebaute Fläche im GE 2	9318	20	2.400	48.000	bebaubare Gewerbe-gebietsfläche x GRZ 0,6	9142	0	1.440	0
						nicht bebaubare Gewerbegebietsfläche	4250	20	960	19.200
3	Pflanzfläche I	4250	20	780	15.600	Kompensationsmaßnahme mit Obstbäumen	4500	40	780	31.200
4	Pflanzfläche II	4250	25	1.200	30.000	Kompensationsmaßnahme mit Heckenpflanzung	6110	40	1.200	48.000
5	Pflanzfläche III	4250	20	770	15.400	Kompensationsmaßnahme mit Heckenpflanzung	6110	40	770	30.800
	Summen:			**33.880**	**453.000**	**Summen:**			**33.880**	**425.200**
						Differenz fehlende Wertepunkte				**-27.800**

Planexterne Maßnahme : Anlegen einer Streuobstwiese Grundstück: Gemarkung

	Weideland	4250	20	1.400	28.000	flächige Bepflanzung mit Obstbäumen	4500	40	1.400	56.000
						Differenz				**28.000**

Berechnung und Darstellung der Maßnahmen sind in der ANLAGE 1 zur Begründung dargestellt.

Da nicht alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken des Plangebietes umgesetzt werden können, erfolgt eine externe Pflanzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 28/5 und 442/28 in der Flur 4 der Gemarkung Kirchgandern. Die rechtliche Absicherung der Pflanzmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern.

Die Pflanzgebote auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie alle weiteren Grünplanerischen Festsetzungen werden von dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Bei den vorgesehenen Anpflanzungen ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz zu beachten, damit bei der erforderlichen Pflege die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

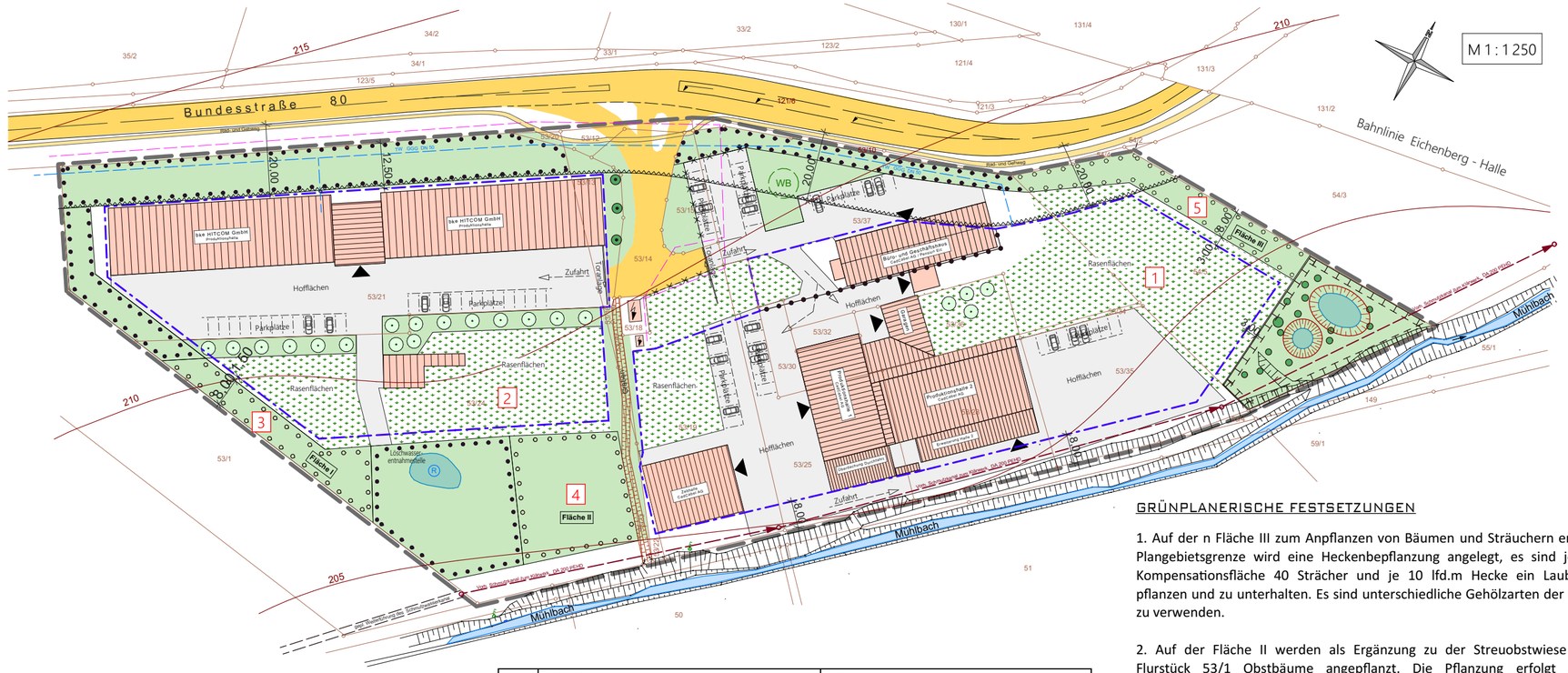
9. BODENORDNUNG

Für die gesamte Fläche des Plangebietes sind die Eigentumsverhältnisse geklärt. Die Flächen befinden sich im Eigentum von drei privaten Vorhabenträger. Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

Kirchgandern, im September 2025
Ing.-Büro Otto Herwig

Anlage 1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr.4

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet am Mühlbach"



PLANEXTERNE PFLANZMASSNAHMEN

Als Planexterne Pflanzmaßnahme erfolgt das Anlegen einer Streuobstwiese in der Gemarkung Kirchgandern, Flur 4 auf den Flurstücken 28/5 und 442/28.

PFLANZLISTE

folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Sträucher Str. 60-100 (cm Pflanzhöhe)
Bäume H 10-12 oder mit mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Weißbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur Weide
Salix viminalis	Korb Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Obstbäume als Hochstamm

Apfel	Sorten: Cox Orange, Elstar, Gravensteiner Ontarioapfel, weißer Klarapfel
Birne	Sorten: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Williams Christbirne
Kirsche	Sorten: Annabella, Burlat, Große Prinzessin
Pflaume	Sorten: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy

	Bestand					Planung				
	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche in (m²)	Werte-punkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche in (m²)	Werte-punkte
	gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	B	F=DxE
Bestandflächen - Bebauung und Außenanlagen	Gebäude Bestand	9142	0	6.530	0	Gebäude Bestand	9142	0	6.530	0
	vorhandene Hof- und Verkehrsflächen versiegelt	9219	0	11.100	0	vorhandene Hof- und Verkehrsflächen versiegelt	9219	0	11.100	0
	öffentliche Verkehrsfläche	9213	0	1.000	0	öffentliche Verkehrsfläche	9213	0	1.000	0
	Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung	5650	40	7.100	284.000	Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung	5650	40	7.100	284.000
1	unbebaute Fläche im GE 3	9318	20	3.000	60.000	bebaubare Gewerbe-gebietsfläche x GRZ 0,8	9142	0	2.400	0
						nicht bebaubare Gewerbegebietsfläche 20%	4250	20	600	12.000
2	unbebaute Fläche im GE 2	9318	20	2.400	48.000	bebaubare Gewerbe-gebietsfläche x GRZ 0,6	9142	0	1.440	0
						nicht bebaubare Gewerbegebietsfläche	4250	20	960	19.200
3	Pflanzfläche I	4250	20	780	15.600	Kompensationsmaßnahme mit Obstbäumen	4500	40	780	31.200
4	Pflanzfläche II	4250	25	1.200	30.000	Kompensationsmaßnahme mit Heckenpflanzung	6110	40	1.200	48.000
5	Pflanzfläche III	4250	20	770	15.400	Kompensationsmaßnahme mit Heckenpflanzung	6110	40	770	30.800
	Summen:			**33.880**	**453.000**	**Summen:**			**33.880**	**425.200**
						Differenz fehlende Wertepunkte				**-27.800**

Planexterne Maßnahme : Anlegen einer Streuobstwiese

Grundstück: Gemarkung

	Weideland	4250	20	1.400	28.000	flächige Bepflanzung mit Obstbäumen	4500	40	1.400	56.000
						Differenz				**28.000**

GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Auf der n Fläche III zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenze wird eine Heckenbepflanzung angelegt, es sind je 100 m² Kompensationsfläche 40 Strächer und je 10 lfd.m Hecke ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind unterschiedliche Gehölzarten der Pflanzliste zu verwenden.

2. Auf der Fläche II werden als Ergänzung zu der Streuobstwiese auf dem Flurstück 53/1 Obstbäume angepflanzt. Die Pflanzung erfolgt zweireihig gegeneinander versetzt mit einem Pflanzabstand von ca. 10,0m.

3. Auf der Fläche I ist die vorhandene lockere Bepflanzung durch Baum- und Strauchpflanzungen so zu verdichten, das sich eine Feldhecke entwickelt.

4. Auf der exterenen Pflanzfläche ist das Anlegen einer Streuobstwiese geplant. Die Obstbäume sind als zweireihig versetzte Baumpflanzung mit Pflanzabständen von 8-10m zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind unterschiedliche Obstbäume der Pflanzliste zu verwenden.

5. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist im zweiten Jahr nach der Genehmigung des Bebauungsplanes abzuschließen. Alle Pflanzmaßnahmen sind durch die Bauherrn der Gewerbeflächen GE 2 + 3 durchzuführen und sind prozentual auf die Bauflächen aufzuteilen.

ANLAGE 1 zur Begründung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
zum Bebauungsplan Nr. 4
"Gewerbegebiet am Mühlbach"

OTTO HERWIG INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG PROJEKTIERUNG UND BAULEITUNG
Büngen 8, 37318 Kirchgandern
Tel. 036081 / 158000 info@ib-herwig.de

Januar 2024