

Landkreis Eichsfeld · PF 1162 · 37301 Heilbad Heiligenstadt

Landgemeinde Sonnenstein  
vertreten durch die Bürgermeisterin o. V. i. A.  
Weißenborn-Lüderode  
Bahnhofstraße 12  
37345 Sonnenstein

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung**

#### **Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 08.01.2024 zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein OT Weißenborn-Lüderode (Stand 12/2023)**

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Landratsamt zu  
vertretenden öffentlichen Belange berührt:

1. Belange des Naturschutzes
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Immissionsschutzes
4. Belange der Bauaufsicht – Städtebau
5. Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Ich übergebe Ihnen als Anlagen zu diesem Schreiben die Stellung-  
nahmen des Landratsamtes Eichsfeld zu diesen Belangen 1 bis 5.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage 6 beratende Hinweise  
zum Planentwurf.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Weiß

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

6 Anlagen

#### **BAUAUFSICHTSAMT Bauleitplanung**

##### **Dienstgebäude**

37308 Heilbad Heiligenstadt  
Leinegasse 11  
Zimmer 2.13

**Ihr/e Ansprechpartner/in**  
Frau Weiß

##### **Erreichbarkeit**

Telefon: 03606 650-6351  
Telefax: 03606 650-9085

bauaufsichtsamt@kreis-eic.de\*

##### **Geschäftszeichen**

63.51101.001/2024-635000001

##### **Sprechzeiten**

Montag, Dienstag, Freitag  
08:30 Uhr – 12:00 Uhr  
Donnerstag  
08:30 Uhr – 12:00 Uhr  
13:30 Uhr – 17:00 Uhr

**Heilbad Heiligenstadt,  
02. Februar 2024**

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

##### **Postanschrift**

Landkreis Eichsfeld  
Friedensplatz 8  
37308 Heilbad Heiligenstadt

www.kreis-eic.de

##### **Bankverbindung**

Kreissparkasse Eichsfeld  
BIC: HELADEF1EIC  
IBAN: DE70 8205 7070 0200 0036 31

##### **Steuerdaten**

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer  
DE 186 226 472

\* Die angegebene E-Mail-Adresse stellt keinen  
Zugang für elektronisch signierte sowie  
verschlüsselte elektronische Dokumente dar.

**Anlage 1 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein OT Weißenborn-Lüderode (Stand 12/2023)**

**Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Naturschutz**

1.  Keine Einwände
  
2.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlagen
  - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3.  Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Der Bebauungsplan stellt eine sinnvolle Erweiterung der Dorfstruktur dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterführend berührt die Planung auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 15 ThürNatG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden bei der Umsetzung des Vorhabens nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde durch Bauzeitanpassung und Gehölzentfernung ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit nicht einschlägig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vollständig abzuarbeiten.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist noch nicht vollständig (Bilanzierung) erfolgt. Des Weiteren fehlt ein Umweltbericht.

Die vorab dargestellten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans **können** dazu geeignet die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren (muss durch Nachforderung überprüft werden).

Dem Bebauungsplan wird bis zur Nachreichung der entsprechenden Unterlagen die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde verweigert.

**Anlage 2 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein OT Weißenborn-Lüderode (Stand 12/2023)**

**Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Wasserwirtschaft**

1.  Keine Einwände
2.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

**Dem vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der Unteren Wasserbehörde vorerst nicht zugestimmt. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt.**

b) Rechtsgrundlagen

BauGB

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3.  Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Der Standort des Bebauungsgebietes befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone) und teilweise in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

**Rechtsgrundlage**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung

Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung

**Anlage 3 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein OT Weißenborn-Lüderode (Stand 12/2023)**

**Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Immissionsschutz**

1.  Keine Einwände
  
2.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlagen
  - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)
  
3.  Fachliche Stellungnahme
  - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
  - Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage von Weißenborn-Lüderode und ist umgeben von Wohnbebauung. Im Norden befinden sich eine Kläranlage und ein Getränkehandel, westlich vom Plangebiet wird eine Tierhaltungsanlage betrieben (ca. 200 m entfernt). Gegenstand der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft für bis zu 55 Bewohner.

Für den geplanten Standort wurde ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen durch die ITA Weimar mbH erstellt (04.01.2024). In dem Gutachten wurde festgestellt, dass die Einhaltung der einschlägigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte zu erwarten ist und demzufolge keine schädliche Umwelteinwirkung durch Geräuschemissionen vorliegen. Voraussetzung dafür ist, dass die Belieferung des Getränkehandels ausschließlich zwischen 06.00-22.00 Uhr erfolgt. Für die Beurteilung wurden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) zugrunde gelegt.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur vorhandenen Tierhaltungsanlage und dessen Lage in der Hauptwindrichtung sind deutlich wahrnehmbare Geruchsbelästigungen am geplanten Standort zu erwarten. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Tierhaltungsanlage heran, somit liegt kein Eingriff in die Rechte des Betreibers der Anlage vor.

Laut der Erläuterung zum Vorentwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 11.12.2023 ist die Anbringung von Solaranlagen auf der Dachfläche des geplanten Gebäudes zulässig (Punkt 5.6). Detaillierte Angaben, etwa zur

Art der Solarmodule wurden nicht gemacht. Aufgrund der geplanten Höhe von ca. 9 m des Gebäudes und der tieferen Lage im Vergleich zum südlich gelegenen Mehrfamilienhaus (Am Gärtling 5a-c) ist es nicht auszuschließen, dass infolge einer möglichen Installation von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche Lichtimmissionen durch Spiegelung der Sonneneinstrahlung am genannten Standort auftreten.

Grundsätzlich kann dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus immissionschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Für die Zulassung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche ist allerdings ein Gutachten zur Lichtimmission notwendig. Andere Solaranlagen (z.B. Solarthermie) sind zulässig.

Rechtsgrundlagen:

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. Sechster Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – TA Lärm und Erster Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – TA Luft und der Lichtimmissionsschutzrichtlinie
- § 1, § 5, § 9 Abs. 1 Nrn. 23 und 24 BauGB
- § 1, § 4 Abs. 3 Nr. 3, § 15 BauNVO
- Artikel 14 Grundgesetz (GG) – Eigentum

**Anlage 4 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein OT Weißenborn-Lüderode (Stand 12/2023)**

**Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bauaufsicht - Städtebau**

1.  Keine Einwände
  
2.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlagen
  - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)
  
3.  Fachliche Stellungnahme
  - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
  - Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Die Gemeinde kann gem. § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten.

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Eine vollständige Begründung zum o.g. VB-Plan ist nicht vorhanden sowie fehlt es an einem Umweltbericht. Diese sind in der weiteren Planung zu ergänzen.

Auf der Planzeichnung sind die dargestellten zeichnerischen Festsetzung unter einem Textteil weiter zu erklären.

**Anlage 5 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein OT Weißenborn-Lüderode (Stand 12/2023)**

**Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bodenschutz/Altlasten**

1.  Keine Einwände
  
2.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlagen
  - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)

3.  Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Mit der Bauleitplanung soll die bauliche Beanspruchung einer ca. 6.300 m<sup>2</sup> großen naturbelassenen Freifläche/Grünlandfläche ermöglicht werden. Für die bauliche Überdeckung/Versiegelung werden 4.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Plandurchführung ist mit erheblichen Bodenveränderungen verbunden. Durch großflächige Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Die geplanten Nutzungen und Baudurchführungen führen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zu erheblichen Einwirkungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Die Belange des Bodenschutzes sind im Planentwurf für die Abwägung bisher nicht hinreichend erfasst und dargestellt. Eine Umweltprüfung wurde bisher nicht durchgeführt. Der obligatorische Umweltbericht fehlt.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit der Planung verbundenen bodenbezogenen Auswirkungen, entsprechend der Anlage 1 BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. In den "**Checklisten Schutzgut Boden**" (LABO 2017) sind die bodenbezogenen Anforderungen entsprechend der Anlage 1 (BauGB) für eine sachgerechten Berücksichtigung konkretisiert. Die Checkliste 2 - Bauleitplanung ist entsprechend anzuwenden! <https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html>

Wesentliche Inhalte in der Umweltprüfung

- Ermittlung und Bewertung des Ausgangszustandes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der betroffenen Böden – Bewertung der folgenden Bodenfunktionen:



→ Datengrundlage: Bodenfunktionsbewertungsmethoden des TLUBN, Kartendienste des TLUBN

- Gesamtbewertung (M 242)
- Funktion als Lebensraum für Pflanzen (M 241) – Kriterium Biotopotential
- Funktion als Lebensraum für Pflanzen (M 238) – Kriterium Ertragspotential/natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion im Wasserhaushalt (M 239) - Kriterium Wasserspeichervermögen
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (M 244) - Kriterium Nitratrückhaltevermögen
- Vorkommen von Böden mit besonderer Funktionserfüllung und besonderer Schutzwürdigkeit

• Ermittlung und Bewertung der Empfindlichkeiten und von Vorbelastungen der Böden

**!!** Bisher ist von einer unbeeinträchtigten Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen! Wenn wie im Planvorentwurf unterstellt wird, dass die Böden im Plangebiet anthropogen beeinträchtigt/vorbelastet sind, dann ist dies konkret und nachvollziehbar zu belegen und zu bewerten, z. B. durch Bodenuntersuchungen/-kartierungen.

• Ermittlung und Bewertung der anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Böden und ihre Funktionen, sowie Beschreibung der bodenrelevanten Wirkfaktoren (Auswirkprognose, Konfliktanalyse)

• Ermittlung, Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Böden vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Die Bewertung und Kompensation der Beeinträchtigungen des abiotischen Schutzgutes Boden ist schutzgut- und funktionsbezogen durchzuführen.

**!!** Mit Plandurchführung werden ca. 4.000 m<sup>2</sup> Boden/Fläche baulich in Anspruch genommen. Die auszuhebenden, nur bauzeitig beanspruchten und nicht zu versiegelnden Böden sind in nutzbarem, funktionsfähigem Zustand zu erhalten und hochwertig wiederzuverwenden! Da Art und Schwere der baubedingten physikalischen Einwirkungen auf die Böden geeignet sind, diese zu verändern und dadurch die natürlichen Bodenfunktionen erheblich zu beeinträchtigen, ist das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu besorgen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 BBodSchV).

Es bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 1, 4, 7 BBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3, 4, 5 BBodSchV).

Der Vorhabenträger/Bauherr ist verpflichtet Maßnahmen zur Abwehr drohender schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch baubedingte physikalische Einwirkungen zu besorgen sind (z. B. Schadverdichtungen, Gefügeschäden, Vernässung, Erosion...). Baubedingt verursachte schädliche Bodenveränderungen sind zu sanieren (§§ 4 Abs. 1, 2, 3 BBodSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3, § 4 Abs. 3, 4 BBodSchV).

Daher ist es erforderlich, dass der Vorhabenträger/Bauherr planerische, organisatorische und technische Vorkehrungen trifft, um die Pflichten zur Abwehr drohender Gefahren für das Schutzgut Boden sicherzustellen.

Im Rahmen der weiteren Planung ist daher sachkundig zu ermitteln und zu bewerten, welche baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen nach DIN 19639, zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und Verminderung von Bodenbe-

einträchtigung erforderlich sind. Da die Eingriffsfläche > 3000 m<sup>2</sup> beträgt, ist insbesondere die Erforderlichkeit einer Bodenkundlichen Baubegleitung, gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV, sachkundig begründet, darzulegen.

**Anlage 6      zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein OT Weißenborn-Lüderode (Stand 12/2023)**

**Beratende Hinweise zum Planentwurf**

**1. 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.

**Dem Vorhaben wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.**



Eingegangen am

0 1. Feb. 2024

**KEM**

Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH  
Standort Jena  
Unterlauengasse 9 · 07743 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz  
(Behördenzentrale) Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena

Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena

Ihre Ansprechpartnerin:  
Ina Pustal

Durchwahl:  
Telefon +49 361 57 3941 620  
Telefax +49 361 57 3941 666

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
5. Januar 2024

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
5070-82-3447/1990-1-7881/2024

Jena  
29. Januar 2024

## Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ der Gemeinde Sonnenstein, OT Weißenborn-Lüderode, Eichsfeldkreis

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ina Pustal  
Referatsleiterin

familienfreundlicher

Arbeitgeber

2022

prüfen.bewerten.auszeichnen

| BertelsmannStiftung

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Göschwitzer Straße 41  
07745 Jena

Post-toeb@tlubn.thueringen.de  
www.tlubn.thueringen.de  
USt.-ID: 812070140

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN ([www.tlubn.thueringen.de/kartendienst](http://www.tlubn.thueringen.de/kartendienst)). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite [www.tlubn.thueringen.de/datenschutz](http://www.tlubn.thueringen.de/datenschutz).

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im TLUBN und zu Ihren Rechten nach der EU-DSGVO finden Sie im Internet auf der Seite [www.tlubn.thueringen.de/datenschutz](http://www.tlubn.thueringen.de/datenschutz)

## **Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Ansprechpartner: Rainer Karsten  
Tel.: +49 361 57 3941 364  
E-Mail: rainer.karsten@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

## **Abteilung 4: Wasserwirtschaft**

### **Belange der Wasserwirtschaft**

Ansprechpartnerin: Kerstin Pfrenger  
Tel.: +49 361 57 3926 216  
E-Mail: kerstin.pfrenger@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Informationen**

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

## **Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug**

### **Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau**

#### **Hinweis**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

### **Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau**

Ansprechpartner: Martin Sommermann  
Tel.: +49 361 57 3943 896  
E-Mail: martin.sommermann@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete**

Ansprechpartnerin: Nadja Zacher  
Tel.: +49 361 57 3943 617  
E-Mail: Nadja.Zacher@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Geroder Eller (siehe Staatsanzeiger vom 19.04.2010, Nr. 16/2010). Laut Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 vom 11.12.2023 befinden sich aktuell befestigte Flächen (Wege, Freiflächen, Parkplätze), aber keine Gebäude im ÜSG.

Die Überschwemmungsgebiete unterliegen gemäß §§ 78a-d Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besonderen Schutzbestimmungen. Hiernach sind Überschwemmungsgebiete von jedem Eingriff freizuhalten, der sich nachteilig auf den schadlosen Wasserabfluss und den Gewässerschutz auswirken kann. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Vorhaben einschließlich der Nutzungsart und der mit der Realisierung in Verbindung stehenden Baumaßnahmen in den Teilen des Bebauungsplanes, welche im Überschwemmungsgebiet liegen, dürfen nicht gegen die Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Genehmigungspflichten der §§ 28 und 58 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) sowie § 78 WHG verstoßen.

### **Hinweise**

In den Bebauungsplan sind die festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Eller nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Weiterhin sind die Daten vom iHWSK (integrales Hochwasserschutzkonzept) in den Bebauungsplan einzupflegen.

Nach § 78 WHG ist nicht nur die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, sondern auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.

### **Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete**

Ansprechpartnerin: Lisa Marie Erber  
Tel.: +49 361 57 3943 568  
E-Mail: LisaMarie.Erber@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

1. Auf die Lage im Schutzgebiet wurde in der Planung bereits eingegangen.

Das Verfahrensgebiet befindet sich vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ (Sg Id 86).

Das Wasserschutzgebiet „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ (Sg Id 86) wurde durch den Beschluss des Kreistages Worbis vom 30.10.1985 (Nr. 50-XI/85) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind formell und materiell rechtmäßig und wurden gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Somit gelten die Wasserschutzgebiete in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiete auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 WHG fort. In den festgesetzten Schutzgebieten gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen des jeweiligen Festsetzungsbeschlusses.

Gemäß § 52 Abs. 1. S. 1 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.



2. Folgende Rechtsgrundlagen sind aus wasserrechtlicher Sicht in Kap. 9 Rechtsgrundlagen ergänzend aufzuführen:
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung,
  - Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2009 (GVBl. 2019, 74), in der derzeit gültigen Fassung,
  - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit gültigen Fassung,
  - Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung.
- In der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) sind die aufgeführten wasserrechtlichen Grundlagen ebenfalls zu ergänzen.
3. In der Planzeichnung ist zudem die Kennzeichnung der Lage des Plangebietes in Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ (Sg Id 86) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu ergänzen.
4. Hinsichtlich der in der später erforderlichen Gebäudebeheizung wird darauf hingewiesen, dass es sich beispielsweise bei Notstromaggregaten und Heizölverbraucheranlagen (HVA) ebenfalls um Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen handelt, für die die Anforderungen der AwSV gelten. Bei gewerblichen HVA gelten sowohl die Lagertanks als auch die Verbrauchseinheiten als Anlagen i. S. d. AwSV.  
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedarf. Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die zuständige untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten i. V. m. ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen abgelehnt. Im Übrigen gilt auch das Verbot zur Errichtung von gewerblichen Anlagen mit Erdwärmesonden nach § 49 Abs. 2 Nr. 4 AwSV.
5. Es wird darauf verwiesen, dass gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. der Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen in der Schutzzone III eine mittlere Gefährdung darstellt, siehe Tabelle 1 Nr. 3.3. Bei Errichtung/Sanierung von Abwasserleitungen und -kanälen in Wasserschutzgebieten sind deshalb die Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beachten.
6. Für Planungen zur Versickerung von Oberflächenwasser am Standort des Vorhabens gilt u. a. die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO). Danach bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. eine Befreiung von dieser Erlaubnis ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Es wird darauf verwiesen, dass gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. das Errichten, Erweitern und Betreiben von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Wasserschutzzone III eine mittlere Gefährdung darstellt, siehe Tabelle 1 Nr. 8.12.
8. Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen wird angemerkt, dass Recyclingmaterialien seit dem 01.08.2023 nur nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) verwendet werden dürfen.

### **Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit**

Ansprechpartner: Martin Sommermann

Tel.: +49 361 57 3943 896

E-Mail: martin.sommermann@tlubn.thuringen.de

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**

### **Belange des Immissionsschutzes**

Ansprechpartner: Jürgen Jacobi  
Tel.: +49 361 57 3943 847  
E-Mail: juergen.jacobi@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-61-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Abfallrechtliche Zulassungen**

Ansprechpartnerin: Anja Funke  
Tel.: +49 361 57 3943 857  
E-Mail: anja.funke@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten**

### **Belange der Immissionsüberwachung**

Ansprechpartnerin: Susanne Eckstorff  
Tel.: +49 361 57 3943 711  
E-Mail: susanne.eckstorff@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-71-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Planungsgrundsatz**

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

### **Hinweise**

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 7:00 Uhr.

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

### **Belange Abfallrechtliche Überwachung**

Ansprechpartnerin: Anja Funke  
Tel.: +49 361 57 3943 857  
E-Mail: anja.funke@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-74-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau**

### **Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz>.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### **Belange Geologie/Rohstoffgeologie**

Ansprechpartner: Andreas Schumann  
Tel.: +49 361 57 3941 623  
E-Mail: [andreas.schumann@tlubn.thueringen.de](mailto:andreas.schumann@tlubn.thueringen.de)  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung**

Ansprechpartner: Michael Klose  
Tel.: +49 361 57 3941 622  
E-Mail: [michael.klose@tlubn.thueringen.de](mailto:michael.klose@tlubn.thueringen.de)  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz**

Ansprechpartner: Matthias Strobel  
Tel.: +49 361 57 3941 630  
E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Planungsflächen befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Ecklingerode-Sonnenstein“. Die 880 bis 1.500 m westlich bzw. nordwestlich gelegenen Trinkwassertiefbrunnen fördern Grundwasser aus den geklüfteten Sandsteinen des Unteren Buntsandsteins (Kluft-Poren-Grundwasserleiter). Das Grundwasser (am Standort 2 bis 7 m u. GOK) fließt nach NW in Richtung Trinkwassergewinnungsanlagen.

Bezüglich der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) herrschen mittlere Grundwassergeschütztheitsverhältnisse.

## **Belange Geotopschutz**

Ansprechpartner: Matthias Strobel  
Tel.: +49 361 57 3941 630  
E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Belange des Bergbaus/Altbergbaus**

Ansprechpartnerin: Jana Gumpert  
Tel.: +49 361 57 3927 461  
E-Mail: jana.gumpert@tlubn.thueringen.de  
Geschäftszeichen: 5070-86-3447/1990-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen



Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum  
Naumburger Str. 98 · 07743 · Jena

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:  
Stefanie Thurm

Durchwahl:  
Telefon +49 (361) 574136149  
Telefax +49 (361) 574136299

Stefanie.thurm@  
tlllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
05. Januar 2024

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
42.27-7252-205/2023

Bad Frankenhausen,  
15. Januar 2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ in Weißenborn-Lüderode des Landkreises Eichsfeld**  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB  
Frist zur Stellungnahme: 02. Februar 2024

**Stellungnahme Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft und Agrarstruktur**

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR), Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen wurde mit dem Schreiben vom 05. Januar 2024 nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Sonnenstein plant mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ in Weißenborn-Lüderode die bauliche Veränderung bzw. Erweiterung einer am Ortsrand gelegenen Fläche. Ziel dieser Planung ist die Nutzung der Grundstücke für die Einordnung eines Gebäudes und baulicher Anlagen einer Seniorenwohngemeinschaft unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen und die Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Sonnenstein und der Region. Es ist beabsichtigt eine Seniorenwohngemeinschaft für 55 Bewohner und Bewohnerinnen zu errichten und entsprechend zu erschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Weißenborn-Lüderode an der Straße „Am Gärtling“ und umfasst die Flurstücke Nr. 49/1, 54/2, 55/7, 204 (tlw.), 230 (tlw.) der Flur 8 in der Gemarkung Weißenborn. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 0,63 ha.

Diese werden nicht im TLLLR im Rahmen der EU-Agrarförderung beantragt (keine Feldblöcke). Sie befinden sich **nicht** in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, das durch den Regionalplan Nordthüringen (RP NT) ausgewiesen wird und sie besitzen keine landwirtschaftliche Nutzungseignungskategorie.

Die betroffenen Flurstücke werden bisher als Gartenland genutzt. Für das Gesamtgebiet der Gemeinde Sonnenstein oder für den Ortsteil Weißenborn-Lüderode liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan bzw. Teilflächennutzungsplan vor. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ gemäß § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt,

**Achtung: Zuständigkeit Träger öffentlicher Belange für die Landkreise Eichsfeld und Unstrut-Hainich ab sofort bei der Zweigstelle Bad Frankenhausen.**

Landesamt für Landwirtschaft  
und Ländlichen Raum (TLLLR)

poststelle@tlllr.thueringen.de  
www.thueringen.de/th9/tlllr

Naumburger Str. 98  
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-000  
Telefax +49 361 57 4041-390

Zweigstelle Bad Frankenhausen  
Kyffhäuserstraße 44  
D-06567 Bad  
Frankenhausen/Kyffhäuser



bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, da dringende Gründe dies erfordern. Es ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht widerspricht. Da das Gelände laut Bebauungsplan als Vervollständigung der innerstädtischen Bebauung und demnach als Innenbereich zu bewerten ist, **sind die Belange der Agrarstruktur nicht betroffen.**

Bedenken entstehen allerdings aufgrund der durch die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche entstehenden Immissionen.

Im Landesentwicklungsprogramm wird Sonnenstein die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind gemäß der Leitvorstellung des LEP 2025 in allen Landesteilen zu sichern. Sonnenstein, OT Weißenborn-Lüderode liegt laut LEP 2025 innerhalb des Raumstrukturtyps „nördliches Thüringen“, der als demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in teilweise oberzentrennaher Lage eingeschätzt wird. Die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

#### Grünordnerische Festsetzungen:

Gemäß Nr. 5.7 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan sollen im Geltungsbereich Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen sowie Sträucher und anderen Grünflächen angelegt werden.

Wir erheben folgende **Forderungen:**

- Die Baugrenze bzw. der räumliche Geltungsbereich ist einzuhalten.
- Da das Grundstück dem Wohnen nur vorwiegend dient und damit Raum für gebietsinterne Störquellen öffnet (am Ortsrand gelegen, angrenzend an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche), sind Schutzwürdigkeit und Schutz der Wohnruhe weniger ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten. Immissionen durch die angrenzende Landwirtschaft sind daher hinzunehmen und nicht durch Auflagen zu beschränken.
- Sollten sich durch die Behördenbeteiligung im Bauleitverfahren zusätzliche/andere Kompensationsansprüche ergeben, sind wir gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) erneut zu beteiligen.

Die Rechtsgrundlagen dazu bilden die agrarstrukturellen Belange entsprechend dem Thüringer Staatsanzeiger 34/2005, der Regionalplan Nordthüringen (RP NT), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG).

**Das TLLLR, Ref. 42 Agrarstruktur ist gem. § 4 (2) BauBG erneut zu beteiligen.**

Im Auftrag



Stefanie Thurm  
Sachbearbeiterin



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie  
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

KEM Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena

Eingegangen am

17. Jan. 2024

**KEM** Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH  
Standort Jena  
Unterlauengasse 9 · 07743 Jena

Ihr/e Ansprechpartner/in:  
Dr. Robert Knechtel

Durchwahl:  
Telefon +49 (361) 57-3223 365  
Telefax +49 361 573223-391

Robert.Knechtel@  
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
ToeB-4621/70-1031/2024

Weimar  
15.01.2024

**Weißborn-Lüderode - B-Plan Nr. 5  
"Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des FB Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes bestehen dort keine Einwände gegen o. g. Bebauungsplan.

Seitens des FB Archäologische Denkmalpflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände, da im ausgewiesenen Bereich bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7, bekannt wurden. Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das o. g. Gesetz, § 16, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt unterliegen und durch unsere Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind in den Planunterlagen zu verankern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Robert Knechtel  
Referent  
Arch. Gebietsreferat Nord

Verteiler:  
Landratsamt Eichsfeld,  
Untere Denkmalschutzbehörde

Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie  
Fachbereich Archäologische  
Denkmalpflege  
Humboldtstraße 11  
99423 Weimar



# Landesjagdverband Thüringen e. V.

im Deutschen Jagdverband e. V.  
Anerkannter Verband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz

[LJV Thüringen e. V. · Frans-Hals-Str. 6c · 99099 Erfurt](http://www.ljv-thueringen.de)

**KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland  
GmbH**  
Standort Jena  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena

Vorgang:	<b>VBP Nr.5</b>
Ihre Nachricht vom:	05.01.2023
Unser Zeichen:	he-san
Vorgang im Hause:	170/23
Name:	Silvio Anders
Telefon:	0361 3463547
Telefax:	0361 3454088
E-Mail:	Silvio.anders@ljv- thueringen.de
Internet:	www.ljv-thueringen.de
Datum:	08.01.2024

## **Vorhaben: Sonnenstein - Bebauungsplan Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ – Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landesjagdverbandes Thüringen e. V. bestehen hinsichtlich des o.g. Vorhabens keine Einwände. Wir weisen allerdings eindringlich darauf hin, die Eingriffe nicht während der Brut- und Setzzeit (1. März – 15. Juli) durchzuführen, um eine Störung der Wildtiere während der Aufzucht zu vermeiden. Wildtiere brauchen in dieser Zeit besonderen Schutz und sollten keinen Störungen ausgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Landesjagdverband Thüringen e. V.

i.A. Silvio Anders  
Assistent der Geschäftsführung



Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V.  
Otto-Schott-Platz 1, 07745 Jena

Landesvorsitzender  
Dipl.-Kaufmann Matthias Wierlacher

Landesgeschäftsführerin  
Desiree Jakobka

**KEM Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH**  
z.H. Frau Fritsche  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
05.01.2024

Unser Zeichen  
St\_240125/wb-J

Datum  
25.01.2024

**Gemeinde Sonnenstein  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling“ in  
Weißenborn-Lüderode  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW)**

Sehr geehrte Frau Fritsche,

als anerkannter Naturschutzverband nach § 63 BNatSchG gibt es aus Sicht der SDW berührenden Belange keine Einwände gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Seitens der SDW gibt es keine Planung für die betroffene Fläche.

Bezüglich der Festsetzungen sprechen wir uns für folgende Ergänzungen aus:

**(4.) Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die PKW-Stellplätze sollten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke) befestigt werden, insofern nach Rechtsvorschriften keine andere Versiegelung erforderlich ist. Hier sind insbesondere die Vorgaben des „WSG Ecklingerode-Sonnenstein“ zu prüfen und zu beachten.

**(7.) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

Die Mindestanforderung aller zu pflanzenden Gehölzen sollte dahingehend angepasst werden, dass standortgerechte und heimische Gehölze zu wählen sind. Zusätzlich sollte festgesetzt werden, dass insbesondere die Hecken zu erhalten und zu pflegen sind.

**Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V.**

Otto-Schott-Platz 1  
07745 Jena  
Steuernummer: 157/142/09490  
AG Jena VR 231788

Tel.: (01520) 3959293  
Web: [www.sdw-thueringen.de](http://www.sdw-thueringen.de)  
Mail: [info@sdw-thueringen.de](mailto:info@sdw-thueringen.de)

Bankverbindungen: SPK Jena (BIC: HELADEF1JEN)  
IBAN Geschäftskonto: DE10 8305 3030 0018 0661 94  
IBAN Spendenkonto: DE89 8305 3030 0018 0665 18  
Spenden sind steuerlich abzugsfähig

Anerkannter Verband nach dem  
Bundesnaturschutzgesetz / Bund  
zur Förderung der Landespflege  
und des Naturschutzes

Wald. Deine Natur.



Darüber hinaus wäre es aus Sicht der SDW erstrebenswert, die Bestandgehölze in den Randbereichen soweit möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i. A. W. Jakubka'.

Desiree Jakubka  
Landesgeschäftsführerin

**Von:**

**Gesendet:** Mittwoch, 31. Januar 2024 18:53

**An:** Post <[Post@gemeinde-sonnenstein.de](mailto:Post@gemeinde-sonnenstein.de)>;

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling"

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Seniorenwohngemeinschaft Am Gärtling"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.a. B Plan folgendes:

die Seniorengemeinschaft mit 1.900 m<sup>2</sup> Gebäude und 2.100m<sup>2</sup> weiteren baulichen Anlagen bedeuten eine Versiegelung von 4.000 m<sup>2</sup> offener Fläche.

Was sehen die Ausgleichsmaßnahmen vor, wo sind diese geplant? Die geplanten Bäume mit einem StU von 14 -16 cm fallen überhaupt nicht ins Gewicht.

"Die kompakte Bauweise erlaubt zusammenhängende Wege und Freianlagen um das Gebäude. Durch die vorgesehenen Bäume, Hecken und Rabatten entsteht für die Bewohner eine vielfältige Freianlagenstruktur, die auch nach außen ihre optische Wirkung entfalten kann. Daneben wird mit der Begrünung ein Beitrag zur Biotopvernetzung sowie zum Wind- und Staubschutz geleistet".

"Die Grundfläche der Bebauung (Gebäude) von ca. 1.900 m<sup>2</sup> entspricht einem Anteil von 33 v.H. der Grundstücksfläche und orientiert sich damit am Wert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Wohngebiet, welchem die Seniorenwohngemeinschaft vom Gebietscharakter her entspricht. Die Grundfläche der weiteren baulichen Anlagen des Vorhabens von ca. 2.100 m<sup>2</sup> entspricht einem Anteil von 36 v.H. des Baugrundstückes. Die im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschreiten damit geringfügig den Orientierungswert für ein Wohngebiet. Dies ist in der Besonderheit der Nutzung begründet. Die Außenanlagen der Seniorenwohngemeinschaft müssen in einem Maß befestigt sein, dass die mobilitätseingeschränkten Bewohner sich ohne Gefahr in den Freiräumen auf Wegen bewegen und Sitzbereiche erreichen können"

#### Eingriff in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde feststellen, ob ein Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans zu erwarten ist. § 1a Abs. 3, Satz 1 BauGB verweist in seinem Klammerzusatz ausdrücklich auf die Eingriffsregelung des BNatSchG in § 14 BNatSchG. Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in die Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Demgemäß ist zu prüfen, ob eine Eingriffshandlung und eine darauf zurückzuführende Eingriffswirkung vorliegen. Die Eingriffshandlung wird in § 14 BNatSchG als Veränderung bezeichnet und ist gegeben, wenn durch ein planmäßiges Handeln des Verursachers eine Abweichung vom vorherigen Zustand hervorgerufen wird. Das BNatSchG sieht dann entsprechenden Ausgleich vor.

Dies ist im BPlan zu berücksichtigen und einzufordern

mit freundlichen Grüßen,