



Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode

BEGRÜNDUNG

(gem. § 5 Abs. 5 nach §2a BauGB)

zur

2. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE NIEDERORSCHEL; OT GERTERODE

Entwurf

STAND: Januar 2026



**ARCHITEKTURBÜRO
THANHEISER**

Inh. Dipl.-Ing. (FH) Alexej Tornus

Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt
Tel. +49 38075 622 07
Fax +49 38075 613 01
tornus@architekt-thanheiser.de

- Planung
- Bauleitung
- Altbausanierung
- Bauleitplanung
- Projektentwicklung

**Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des
Teilflächennutzungsplans
der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode**

Vorhabenträger: Sebastian Theiling

Auf der Bunte 8

27321 Thedinghausen

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Niederorschel

Erstellt auf der Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde
Niederorschel in seiner Sitzung am 27.08.2024 (Beschluss-Nr. GR/04/0014).

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung	2
1.1. Rechtsgrundlagen, Aufgaben der Bauleitplanung	2
1.2. Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans	2
2. Allgemeine Angaben zum Änderungsbereich	3
2.1. Siedlungsstruktur, Lage und Größe des Plangebietes	3
3. Technische Infrastruktur	6
3.1. Verkehrsanbindung	6
3.2. Abwasserentsorgung	6
3.3. Trink- und Brauchwasser	7
3.4. Energieversorgung	7
3.5. Abfallbeseitigung	7
3.6. Nachrichtenwesen	8
3.7. Gasversorgung	8
4. Naturräumliche Situation des Änderungsbereiches, Zielsetzung des Naturschutzes	8
5. Städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches	9

Anhang: Umweltbericht

1. Allgemeine Hinweise zur Bauleitplanung

1.1. Rechtsgrundlagen, Aufgabe der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlagen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), § 1 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aufgabe der Gemeinden ist es auch Bauleitpläne zu ändern bzw. anzupassen, wenn dies auf Grund einer sich ändernden Situation erforderlich ist.

1.2. Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Gerterode hat im Jahr 1991 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Der angearbeitete Plan wurde aber nicht zur Planreife geführt.

Kurze Zeit danach hat der Landkreis Eichsfeld einen Landschaftsplan für die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfelder Kessel“ aufstellen lassen. Bis zur Fertigstellung des Landschaftsplanes wurde daher das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan nicht wieder aufgenommen. Im Jahr 1997 lag der Landschaftsplan vor.

Da ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für alle Mitgliedsgemeinden der damaligen Verwaltungsgemeinschaft Niederorschel nicht zustande kam, hat die Gemeinde Gerterode einen F-Plan für das Gemeindegebiet aufgestellt, der am 22.04.2005 durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß §6 BauGB genehmigt wurde.

Inzwischen gehört Gerterode als Ortsteil zur Gemeinde Niederorschel.

Um Flächen zur Schaffung eines Solarparks in der Gemarkung zu schaffen ist eine 1.Änderung des Teilflächennutzungsplanes des Ortsteiles Gerterode vorgenommen worden. Die 1. Änderung wurde am 04.08.2023 vom Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt.

Nunmehr möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und den Bau von Eigenheimen im Bereich Baumgartenweg/Finkenburg schaffen. Der Bereich bietet sich als Ergänzung des bereits vorhandenen WA-Gebietes im Bereich des Baumgartenweges an und stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage dar.

Der Änderungsbereich 1 ist im gültigen Flächennutzungsplan noch als private Grünfläche ausgewiesen und soll in Vorbereitung eines entsprechenden Bebauungsplanes nunmehr für die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern ausgewiesen werden.

Zur geplanten Änderung wurde am 27.08.2024 ein Aufstellungsbeschluss mit Nr. GR/03/0014 durch den Gemeinderat gefasst.

Das Plangebiet fügt sich städtebaulich und erschließungstechnisch in die vorhandene Ortslage ein. Da weder Bäume gefällt noch Sträucher (außer im Bereich der geplanten Zufahrt) gerodet werden müssen ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen. Der Bereich wird gegenwärtig als Weide genutzt. Hier sind keine oder dergleichen vorhanden (siehe Umweltbericht wertvollen Biotope).

Um die ausgewiesenen Bauflächen in der Ortslage nicht zu vergrößern, soll gemäß Stellungnahme des Ortsteilrates demgegenüber die Grundstücke Flur 6 Flurstück 6/108 und 6/110 nicht mehr als Mischgebietsfläche, sondern zukünftig im Flächennutzungsplan entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung wieder als private Gartenfläche ausgewiesen werden (Änderungsbereich 2).

2. Allgemeine Angaben zu Änderungsbereichen

2.1. Siedlungsstruktur, Lage und Größe des Plangebietes

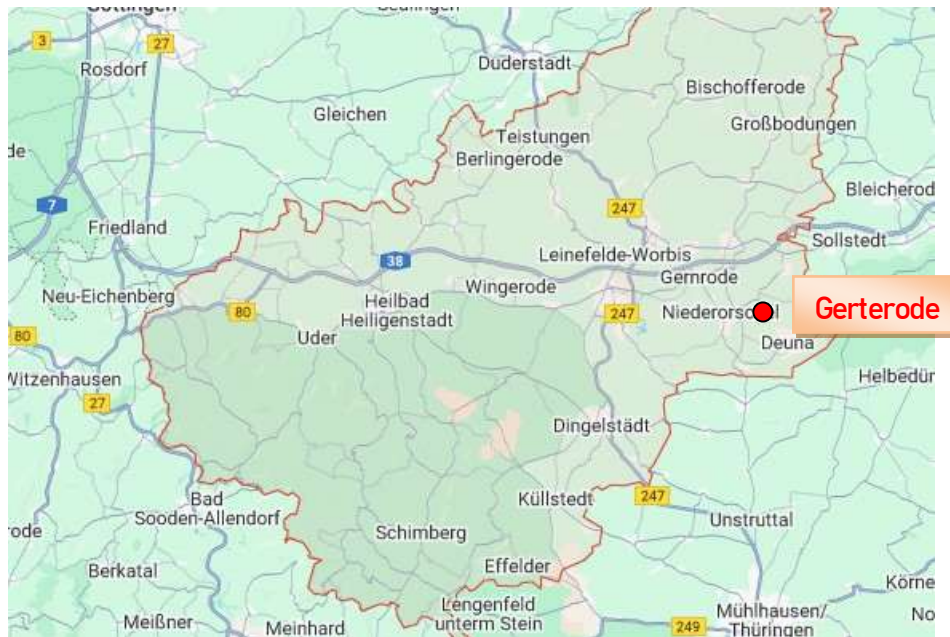
Gerterode gehört zur Gemeinde Niederorschel und liegt am östlichen Rand des Landkreises Eichsfeld.

Zur Gemeinde zählen acht Ortsteile mit insgesamt rund 5.400 Einwohnern (Stand 1923). Bis zur Verwaltung in Niederorschel beträgt die Entfernung ca. 4,8 km.

In der Gemeindeverwaltung in Niederorschel befinden sich das Einwohnermeldeamt, das Standesamt, das Bauamt sowie das Ordnungsamt. Hier befinden sich auch wichtige infrastrukturelle Einrichtungen (Handel, Schulen, Verwaltung usw.).

Übergeordnete Einrichtungen und Ämter haben ihren Sitz in der Kreisstadt Heiligenstadt (Landratsamt) bzw. deren Außenstellen in Worbis.

Der Ortsteil Gerterode hat ca. 350 Einwohner (Stand Dez. 2017). Die Fläche der Gemarkung beträgt 632 ha.



Gerterode selbst hat keine Funktionen als zentraler Ort im Siedlungssystem zu erfüllen und wird auch zukünftig keine übergeordneten Funktionen der Verwaltung und des Handels erfüllen. Gerterode zählt zur Siedlungskategorie „Kleine Dörfer“ und ist vom Siedlungstyp her eine Wohngemeinde.

Folgende Bereiche sollen geändert werden:



○ Änderungsbereiche

Das Plangebiet, das jetzt zusätzlich im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen wird (Änderungsbereich 1), liegt im östlichen Bereich der Ortslage an der Gabelung von Baumgartenweg und Finkenburg. Das Plangrundstück hat eine Größe von 2.120 m².

Auf der Westseite des Grundstücks befindet sich ein begrünter Hangbereich.

Auf der Ostseite sind Gärten mit relativ starkem Baumbestand. Dadurch ist der Ortsrand durch das Grün in Richtung der Ackerflächen abgegrenzt und ein natürlicher Übergang zu offenen Landschaft gegeben.



Änderungsbereich 1

Die Fläche des Änderungsbereiches 2 die zukünftig als privates Gartenland und nicht mehr als Mischgebietsfläche ausgewiesen wird, liegt am süd-westlichen Ortsrand am Weg an der Aue. Die Fläche bestehend aus den Grundstücken Flur 3 Flurstücke 6/108 und 6/110 hat eine Größe von 2.874 m².



Änderungsbereich 2

In Summe ist durch die Änderungen im Ort eine Flächenminderung der bebaubaren Flächen um 754 m² zu verzeichnen.

3. Technische Infrastruktur

3.1. Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Gerterode befindet sich etwas abseits der zentralen Verkehrsachsen. Die Bundesstraßen 80 und 247 liegen in 5 bzw. 12 km Entfernung.

Die A 38 Halle – Kassel führt in ca. 3,5 km (Luftlinie) an der Ortslage vorbei. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in der Nähe von Breitenworbis (ca. 10 km Entfernung).

Die nächsten Bahnstationen befinden sich in Niederorschel und Bernterode. Diese Orte liegen an der Bahnstrecke Halle – Kassel.

Gerterode selbst liegt an der Kreisstraße 211.

Der Planstandort 1 der neu ausgewiesenen WA-Fläche ist über das innerörtliche Straßennetz zu erreichen. Die Zufahrt erfolgt über ausgebaute Straßen in Bitumenbauweise. Die Zufahrt zum Plangrundstück ist sowohl im Norden über den Baumgartenweg als auch von Süden über die Finkenburg möglich.

ÖPNV:

Mehrmals täglich wird Gerterode von den öffentlichen Buslinien der „EW Bus GmbH“ der Eichsfeldwerke angefahren. Die Schüler werden mit den Bussen zur Grund- als auch zur Regelschule gebracht. Schüler der gymnasialen Klassen besuchen die Schulen in Worbis bzw. Leinefelde.

3.2. Abwasserentsorgung

Gerterode gehört zum Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel.

Im Ortsbereich sind die z. T. noch alten Kanalleitungen und Schächte vorhanden. Sie befinden sich in einem überwiegend schlechten Zustand und müssen teilweise erneuert werden.

Derzeit finden schon umfangreiche Bauarbeiten durch den Abwasserverband „Eichsfelder Kessel“ im Ort statt.

Im Jahr 2026 soll der komplette Bereich des Baumgartenweges und der Karl-Marx-Straße abwassertechnisch neu ausgebaut werden. D. h. die vorhandene Mischwasserleitung wird

zukünftig als Regenwasserleitung dienen und es wird eine neue Schmutzwasserleitung daneben verlegt. Die Arbeiten sollen Ende 2026 abgeschlossen sein.

Damit ist die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung des Änderungsbereiches 1 gesichert,

3.3. Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Gemeinde Gerterode gehört zum Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel.

In Gerterode befindet sich ein Trinkwasserhochbehälter mit Pumpstation, der auch als Durchgangsbehälter für die Gemeinde Vollenborn dient. Die Einspeisung in das Ortsnetz erfolgt aus dem Gewinnungsgebiet des ehemaligen Brunnens des Zementwerkes in Deuna. Im Jahr 2002 wurde eine neue Trinkwasseraufbereitungsanlage gebaut.

In einem Teil des Ortes wurden bereits die vorwiegend aus Stahl bestehenden Trinkwasserleitungen und Hausanschlüsse durch neue Leitungen ersetzt. Die Erneuerung der Leitungen im Baumgartenweg und Finkenburg ist z. T. im Zusammenhang mit dem Ausbau der Abwasserleitungen in diesem Bereich vorgesehen. An diese Leitungen kann dann auch die Bebauung im Plangebiet angeschlossen werden.

Der Änderungsbereich 1 befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

3.4. Energieversorgung

Das Elt-Ortsnetz wurde in den vergangenen Jahren einschließlich der Trafostation komplett erneuert und ist für die nächsten Jahre ausreichend und ggf. erweiterungsfähig. Der Planbereich ist optimal an das Elt-Netz angeschlossen.

An der Nordseite des Baumgartenweges befindet sich eine Trafostation. Zur Erschließung des Änderungsbereiches 1 sind keinerlei Tiefbauarbeiten im öffentlichen Straßenbereich erforderlich, da die Trafostation unmittelbar an dessen westlicher Grenze gelegen ist.

Die vorhandenen Freileitungen in der Gemarkung (Mittelspannungsnetz) sollen auch perspektivisch genutzt werden.

3.5. Abfallbeseitigung

Die örtliche Hausmüllentsorgung erfolgt wöchentlich durch die Eichsfeldentsorgung GmbH. Die Deponierung wird auf der Mülldeponie in Beinrode vorgenommen.

3.6. Nachrichtenwesen

Gerterode gehört zur Ortsvermittlungsstelle Niederorschel mit der Vorwahl 036076. Die nächstgelegene Knotenvermittlungsstelle befindet sich in Leinefelde. Im Prinzip kann jeder Haushalt mit einem Festnetzanschluss versorgt werden.

Der Empfang der Handynetze ist in Gerterode flächendeckend gewährleistet.

3.7. Gasversorgung

Gerterode ist mit einer Stichleitung aus Richtung Bernterode an das Erdgasnetz der Eichsfeldgas GmbH mit Sitz in Worbis angeschlossen. Für jedes Grundstück besteht eine Anschlussmöglichkeit.

4. Naturräumliche Situation des Änderungsbereiches 1, Zielsetzung

Naturschutz

Auf der Westseite des zusätzlich ausgewiesenen Plangrundstückes (Änderungsbereich 1) im Bereich Baumgartenweg/Finkenburg befindet sich ein begrünter Hangbereich.

Auf der Ostseite sind Gärten mit einem relativ starken Baumbestand. Dadurch ist der Ortsrand durch das Grün in Richtung der Ackerflächen abgegrenzt und ein natürlicher Übergang zu offenen Landschaft gegeben.

Der mittlere Teil und damit größte Fläche ist eine artenarme Wiese, die als Weide genutzt wird. Auf dieser Fläche gibt es weder Bäume noch Sträucher. Deshalb sind keinerlei größere Rodungsarbeiten für die geplante Baumaßnahme erforderlich.

Gemäß anliegendem Umweltbericht ist die übergeordnete Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft für eine nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft [§ 1 BNatSchG]. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gehört der Schutz der abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Klima/Luft durch schonenden Umgang und die Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Im Einzelnen werden folgende Schutzgüter im Umweltbericht untersucht:

- Mensch,
- Tier- und Pflanzenwelt,
- Boden,

- Wasser,
- Luft und Klima,
- Landschaft und
- Kultur- und Sachgüter

Aus der Konfliktanalyse werden vor allem in diesem konkreten Fall folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen als erhebliche Eingriffe eingestuft:

- Versiegelung von Boden und damit einhergehender Verlust aller Bodenfunktionen,
- Verlust klimarelevanter Flächen durch Überbauung und Versiegelung und
- Verlust von Habitatflächen

Nach der Betrachtung aller Faktoren, bei die Umsetzung der Maßnahme auf das Plangebiet Auswirkungen haben können, wurde analysiert, dass zwar Beeinträchtigungen, jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Geltungsbereich sowie die angrenzenden Gebiete zu erwarten sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und in der Folge des B-Plans ist somit für die Umwelt als unbedenklich einzuschätzen. Genauer ist dem anliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

5. Städtebauliche Entwicklung des Ergänzungsbereiches

Der Gemeinde Gerterode ist nach dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-NT) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden. Auf Grund der bisherigen Siedlungsentwicklung und der Lage im Siedlungsnetz kann sich die zukünftige Siedlungsentwicklung nur am örtlich begründeten Eigenbedarf orientieren.

Dieser Eigenbedarf resultiert aus folgenden Aspekten:

1. Nachholbedarf
2. Ersatz von nicht mehr nutzungsfähigen Gebäuden (im Durchschnitt 6 – 8 % der Gebäude mit einem Alter von 100 Jahren und mehr)
3. einzelner Auflockerungsbedarf

Der Zuzug nach Gerterode ist für die Bevölkerungsentwicklung von untergeordneter Bedeutung.

Im Flächennutzungsplan von 2005 sind bereits Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese sind vielfach seit dieser Zeit bebaut worden.

Nun soll noch eine kleinere Fläche von rd. 0,2 ha zur Bebauung zusätzlich zur Verfügung gestellt werden (Änderungsbereich 1). Die Fläche eignet sich zur Bebauung mit Eigenheimen, da

- die Erschließung relativ einfach herzustellen ist, da alle wichtigen Versorgungsleitungen in der Straße vor dem Grundstück vorhanden sind.
- das Grundstück die Dorflage bzw. die Bebauung im Baumgartenweg sinnvoll ergänzt und sich gut in die vorhandene Bebauung integriert.
- das Grundstück schon sehr gut eingegrünt ist,
- die Eigentumsfragen geklärt sind und dadurch eine zeitnahe Bebauung möglich ist.

In der nördlichen Nachbarschaft ist im Flächennutzungsplan bereits ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Südlich des Änderungsbereiches ist ein Mischgebiet (Dorfgebiet).

Der Änderungsbereich 1 soll ergänzend zu dem bereits vorhandenem Wohngebiet des Baumgartenweges mit Wohnhäusern (Einfamilienhäusern) ausgewiesen werden.

6. Zusammenfassung

In Bezug auf den gültigen Flächennutzungsplan wurden in dessen 2. Änderung zwei Dinge geändert:

1. Im Bereich Baumgartenweg/Finkenburg ist eine bisher als Grünland geführte Fläche in der Größe von 2.120 m² nunmehr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden (Änderungsbereich 1).
- 2 In Abstimmung mit dem Ortsteilrat erfolgt ebenfalls eine Reduzierung der Mischgebietsflächen im Bereich Weg an der Aue um insgesamt 2.874 m² und deren Umwidmung zu eine privaten Gartenfläche (Änderungsbereich 2).

Im Ergebnis der 2. Änderung des Flächennutzungsplans reduziert sich damit die ausgewiesene potentielle Baufläche in Bezug auf den geltenden Flächennutzungsplan um 754 m².