

Stadt Leinefelde-Worbis Stadtteil Birkungen

Begründung

1. Änderung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74
„Peggy Hunold, Schulstraße“

Satzung
August 2017

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahrensstand	4
3. Vorhabenträger	5
4. Kartengrundlage	5
5. Übergeordnete Planung	5
6. Örtliche Verhältnisse	6
7. Räumlicher Geltungsbereich	7
8. Zielsetzung der Planung	7
8.1. Planungserfordernis	7
8.2. Planungsziele	7
8.3. Städtebauliche Planungsziele	8
8.4. Bedarfsbegründung	8
9. Umweltverträglichkeit/	8
9.1 Wasser-/Grundwasserschutz	9
9.2 Grünordnung	9
10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
10.1. Art der baulichen Nutzung	10
10.2. Maß der baulichen Nutzung	11
10.3. Bauweise, Baugrenzen	12
10.4. Verkehrsflächen	12
10.5. Versorgungsflächen	12
10.6. Abfall- und Abwasserbeseitigung	13
10.7. Grünordnungsfestsetzung	14
10.8. Immissionsschutz	16
11. Flächenbilanz	18
12. Gestaltung der baulichen Anlagen	18
13. Hinweise	18
14. Grundstücksverfügbarkeit, Finanzierung, Durchführungsvertrag	20
Umweltbericht	Anlage 1
Hydrologie/Baugrunderkundung	Anlage 2
Immissionsgutachten	Anlage 3

1. **Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der zurzeit gültigen Fassung.
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der zurzeit gültigen Fassung.
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPLG) in der zurzeit gültigen Fassung.
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der zurzeit gültigen Fassung.
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zurzeit gültigen Fassung.
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
9. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der derzeit gültigen Fassung
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
11. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der zurzeit gültigen Fassung.
12. Landesentwicklungsplan Thüringen vom 29.10.2004.
13. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der zurzeit gültigen Fassung.
14. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 09.11.2005.
15. DIN 18005, Teil I, Ausgabe Mai 1987.
16. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenbearbeitung
17. DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten.
18. DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Rasen- und Saatbauarbeiten.
19. DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
20. DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
21. FFL-Empfehlung für das Pflanzen von Bäumen, Ausgabe 1999.
22. Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995.
23. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung

24. DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
25. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung
26. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

2. Verfahrensstand

Die Vorhabenträgerin möchte innerhalb des Geltungsbereiches des derzeit rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“, andere Vorhaben umsetzen, als die, welche hier zulässig sind. Um eine zügige Realisierung der geplanten Vorhaben zu ermöglichen, hat sie die Aufstellung der 1. Änderung des o.g. VB-Planes gemäß § 12 BauGB beantragt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 29. 09.2015 den Beschluss Nr 116 2015 zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ im Stadtteil Birkungen gefasst.

Das Verfahren dieser 1. Änderung wurde bereits bis zur Offenlegung des Entwurfes (Stand Februar 2017) geführt. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung hätte, mit wenigen Änderungen, welche jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührten, der Satzungsbeschluss gefasst werden können.

Da jetzt aufgrund von Änderungen der geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich Festsetzungen geändert werden müssen, welche nun doch die Grundzüge der Planung in einigen Bereichen berühren, wird das Verfahren wiederholt.

Die Änderungen der Festsetzungen dieses neuen Entwurfes betreffen folgende Punkte:

- 10.2 Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Höhen
- 10.3 Bauweise, Baugrenzen
- 10.4 Verkehrsflächen (Anordnung Wendemöglichkeit für PKW)
12. Gestaltung der baulichen Anlagen bezüglich von Dachformen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom Juni 2017 wird nun erneut der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und den Behörden, gem. § 4 Absatz 2 BauGB, im Rahmen einer 3. Beteiligung zur Einsicht für die Dauer eines Monats vorgelegt.

Es wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abzugeben sind. In der Begründung und im Umweltbericht sind diese Teile in rot gedruckt.

Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden erneut mit dem Schreiben vom 13.06.2017 vom Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ im Stadtteil Birkungen in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Die 3. Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Peggy Hunold, Schulstraße“ im Stadtteil Birkungen erfolgte in der Zeit vom 05.07.2017 bis zum 07.08.2017.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise ergeben sich keine erheblichen Planänderungen. Der Abwägungsvorschlag wird den Gremien zum Satzungsbeschluss übergeben.

3. Vorhabenträger

Vorhabenträger für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan ist
Peggy Hunold
Birkungen, Schulstraße 13A
37327 Leinefelde-Worbis

4. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Geoproxy Kartenauszug GDI-Th des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 31.01.2011 sowie ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Thomas Müller.

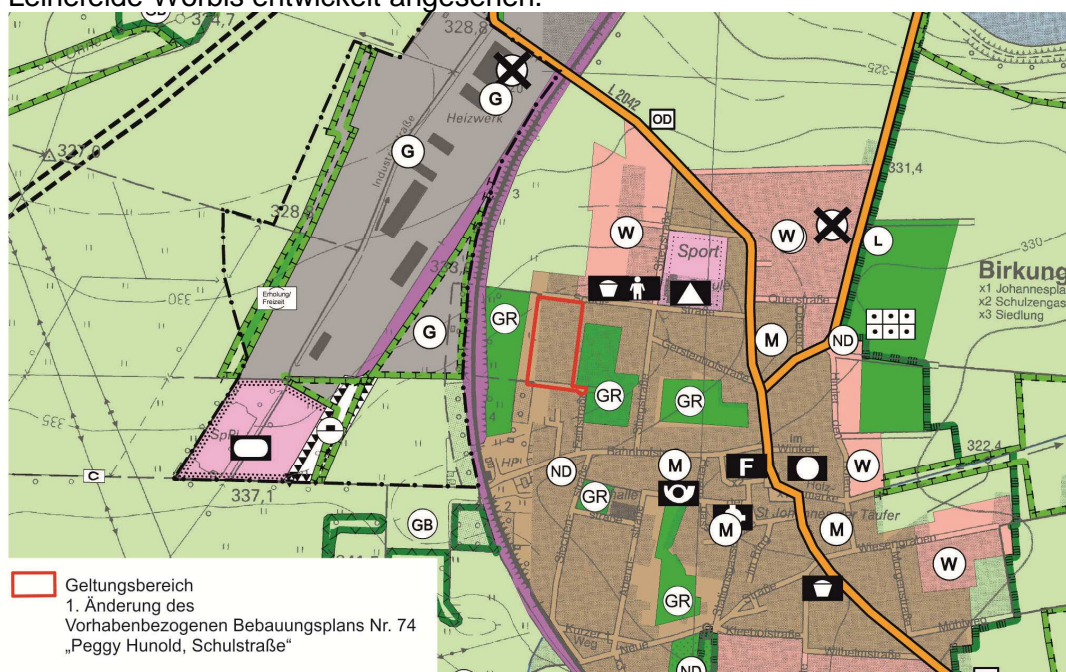
5. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis ist unter dem Aktenzeichen 210-4621.11-HIG-006/016/031/054/064/108/109 genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.10.1998 rechtskräftig. Am 15.12.2008 wurde die 2. Änderung und am 22.06.2015 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, dessen Bauleitplanverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen sind.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des VB-Planes Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich zwischen der Bebauung an der Schulstraße und der Beinröder Straße und westlich entlang der Bahnlinie des Geltungsbereiches ist eine Fläche für private Eigentumsgrärten festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzungen des VB-Planes entspricht demnach für den Bereich des MI den Zielen des FNP. Da die Baufläche im Bereich der privaten Eigentumsgrärten, welcher nun als WA ausgewiesen werden soll, lediglich eine Größe von ca. 0,25 ha beträgt, wird eingeschätzt, dass die grundsätzliche Konzeption des FNP nicht infrage gestellt wird. Dieser Entwurf der 1. Änderung des VB- Plan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ wird also im Ergebnis gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des rechtsgültigen FNP der Stadt Leinefelde-Worbis entwickelt angesehen.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Mittelzentrum Leinefelde-Worbis vom 15.10.1989

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis liegt als Entwurf vom Dezember 1994 vor.

Ein Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Landschaftsplanes noch nicht vor. Es wurden Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (1993) sowie Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Planungsregion Nordthüringen vom April 1999 für Natur und Landschaft dargestellt.

Auszugsweise sind folgende Leitlinien einzuhalten:

- eine Grundausstattung landschaftsgerecht gestalteter Infrastruktureinrichtungen sind anzustreben
- Bewahrung, Wiederherstellung und Aufwertung der Identität der Thüringer Landschaften, ihrer Städte und Dörfer, des historischen und kulturellen Erbes sowie der Vielfalt der Naturlandschaft
- Umsetzung ökologischer Zielsetzungen und Schutz von Natur, Landschaft und Umwelt sowie Erhaltung und Regenerierung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Bewirtschaftung von Flächen mit ungünstigen natürlichen Baubedingungen durch landschaftspflegerische Maßnahmen
- Siedlungsbänder und Verkehrsachsen sind zur Erhaltung der Erholungsmöglichkeit durch breite Grünzonen einzubinden und anzulegen.

Stadtentwicklungskonzept Leinefelde-Worbis

Im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 sind entlang des Weges südlich des Geltungsbereiches Baulücken eingezeichnet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des VB-Planes Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des nicht zur Satzung gebrachten Bebauungsplanes Nr. 42 mit integriertem Grünordnungsplan „Bei der Ziegelei“ und am Bebauungsplan Nr. 22 „Beim Wetterkreuze und im Wintersknicke“.

6. Örtliche Verhältnisse

Der Stadtteil Birkungen liegt 1 km südöstlich von Leinefelde, nördlich des durch zahlreiche Täler geprägten Höhenrückens des Düns. Die Siedlungsflächen des Stadtteils Birkungen sind vom landwirtschaftlich geprägten Eichsfelder Kessel umgeben. Der historische Ortskern ist eine kompakte Dorfanlage mit vernetztem Straßensystem. Das Ortszentrum ist durch die Kirche bestimmt. Die Haufendorfanlage weist typisch geschlossene Hofanlagen und eine Bebauung direkt an der Straße auf. Wesentliche Siedlungserweiterungen erfolgten in jüngerer Zeit vor allem im westlichen, südwestlichen und südlichen Dorfrand in Richtung Bahnstrecke. Hier überwiegt eine offene Bauweise, welche sich auch in Richtung Geltungsbereich fortsetzt.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der bebauten Ortslage von Birkungen. Das Gelände fällt von Nord nach Süd leicht ab. Die Freiflächen werden derzeit als private Eigentumsgrärten mit Grabeland, Obstgarten und Erholungsflächen genutzt.

Die vorhandene Bebauung des Geltungsbereiches ist durch die Wohnbebauung an der Schulstraße und dem Gewerbebetrieb bestimmt, welcher über die Schulstraße erschlossen wird. Weiterhin befinden sich im Bereich der Gartenflächen 2 Gartenhäuser.

Die Eisenbahnlinie Leinefelde-Mühlhausen-Erfurt verläuft im Abstand von ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches.

Der Stadtteil Birkungen besitzt eine typisch dörfliche Nutzungsstruktur, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur des Dorfes gehören der Kindergarten, das Gemeindehaus mit Festhalle, das Staatliche Förderzentrum und die moderne Sportanlage.

Die Landesstraße L2042 verbindet den Stadtteil Birkungen mit dem Stadtteil Leinefelde. Durch den Bau der neuen Trasse der B247 östlich und südlich von Leinefelde ist auch Birkungen besser an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Kreisstraße K214 verbindet den Stadtteil Birkungen mit dem Stadtteil Breitenholz.

7. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des VB-Plan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 9 mit den Flurstücksnummern 142/3, 142/2, 141/1, 140/1, 664/138 und 665/139 sowie ein Teil der Wegeparzelle 276.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der bebauten Ortslage von Birkungen und grenzt

im Westen an das das Flurstück 443/137
im Norden an die Wegeparzelle der Schulstraße, dem Flurstück 277
im Osten an das Flurstück 412/142 und
im Süden an die Flurstücke 129, 610/128, 609/126, 605/126, 124/1, 735/123, der Wegeparzelle 275 sowie an die Flurstücke 215/165 und 143/2.

Grundstückseigentümer der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist die Vorhabenträgerin.

8. Zielsetzung der Planung

8.1 Planungserfordernis

Die Vorhabenträgerin möchte nach wie vor den Gewerbestandort mit den teils ungenutzten Gebäuden entflechten, einige Bestandsgebäude zurückbauen und nun Baurecht für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern schaffen. Die Wohnhäuser werden nach den individuellen Kundenwünschen sowie den Festsetzungen des VB-Planes gebaut. Während der Bauphase und nach Fertigstellung können diese Häuser als Musterhäuser (nach Vereinbarung mit den neuen Eigentümern) von Neukunden besichtigt werden.

Die Vorhabenträgerin möchte damit die Vermarktung der von ihrer Firma angebotenen Fertighäuser forcieren und die Wettbewerbsfähigkeit der Produktparte Hunoldhaus entwickeln und sicherstellen.

Um eine zügige Realisierung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, hat die Vorhabenträgerin die Aufstellung der 1. Änderung des o.g. VB-Planes gemäß § 12 BauGB beantragt. Dem Antrag auf Einleitung folgte der Stadtrat der Stadt Leinefelde- Worbis mit dem Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“.

8.2. Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss über den VB-Plan wird die Zielrichtung für die Planung formuliert.

Die Ziele dieses Bebauungsplanes bestehen insbesondere darin:

- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entflechtung des Gewerbestandortes,

- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der Gewerbeflächen zur Wohnnutzung,
- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen,
- die Anpassung an die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes umzusetzen,
- die Bebauung in die freie Landschaft durch Begrünungsmaßnahmen einzubinden.

8.3 Städtebauliche Planungsziele

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des VB-Planes soll die Möglichkeit zur Sicherung und Umstrukturierung des Gewerbestandortes für nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzung gegeben werden. Des Weiteren ist der Bau von Fertighäusern temporär als Musterhäuser der Fa. „Holzbau Hunold GmbH & Co. KG“ geplant, wodurch auch die wirtschaftliche Entwicklung des ortsansässigen Betriebes gestärkt werden soll. Die perspektivischen Entwicklungsziele der Stadt Leinefelde-Worbis für den Stadtteil Birkungen konzentrieren sich in dem Gebiet des Geltungsbereiches auch auf Wohnnutzung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig das Ziel verfolgt, zwischen energetisch vorteilhafter kompakter Bauweise, regenerativer sowie solarenergetischer Nutzung und den Bedürfnissen ansprechender Architektur zu vermitteln. Die Wohnhäuser können sich zur passiven Nutzung der Sonnenenergie nach Westen, Süden und Osten hin öffnen.

8.4 Bedarfsbegründung

Gemäß den Vorgaben der Raumordnung sind Aussagen zum gemeindebezogenen Bedarf sowie den vorhandenen Potentialen erforderlich.

Der Vorhabenträgerin liegen bereits jetzt mehrere Anfragen zu Bauplätzen im Geltungsbereich zur Errichtung von Fertighäusern ihrer Firma vor.

Die Erschließung neuer Bauflächen ist für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Birkungen dringend erforderlich, um der fortschreitenden Abwanderung entgegenzuwirken. Jungen Leuten soll hier eine Möglichkeit gegeben werden, moderne zeitgemäße Eigenheime errichten zu können, welche attraktive Alternativen bieten und so den Wegzug besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen zu minimieren.

9. **Umweltverträglichkeit**

Zur Erfassung der durch die Planung verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung auf Grundlage der europäischen Plan-UP-Richtlinie durchgeführt. Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil der förmlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bauleitplans. Die Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Bilanzierung zeigt, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen, welche am Ort des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden, ein vollständiger Ausgleich erreicht wird.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil dieser Begründung im Anhang beigefügt.

9.1. Wasser-/Grundwasserschutz

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab.

Es wurde bereits für den rechtsgültigen VB-Plan ein Gutachten in Auftrag gegeben, um zu prüfen, welche Versickerungsverhältnisse für das Plangebiet vorherrschen. Dieses Gutachten hat einen Versickerungswert von $k^f=3,5 \cdot 10^{-6}$ m/s ergeben. Für die Errichtung von Versickerungsanlagen wurden Mulden-Rigolen-Elemente empfohlen.

Hydrologie/Baugrunderkundung

Anlage 2

9.2. Grünordnung

Ausgangssituation

Die topographischen Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 339 und 340 m über NHN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Wohn- und Gewerbebebauung incl. der nutzungsbezogenen Nebenanlagen, Garagen und Verkehrsflächen bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt und sind durch Obstgehölze, Nadelgehölze und geschnittene Nadelgehölzhecken auf Scherrasen strukturiert. Auch eine Teichanlage befindet sich auf dem Grundstück.

Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft zu minimieren, wurden grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche die bessere Einbindung der künftigen Bebauung in die angrenzenden Landschaftsteile ermöglichen.

Die neu geplanten Grünstrukturen bilden gleichzeitig eine ökologisch wertvolle Vernetzung zu den benachbarten Biotopen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie überbaubare Grundstücksflächen, den Pflanzgeboten sowie den Gestaltungsvorschriften werden negative Auswirkungen auf die Vegetation auf ein vertretbares Maß reduziert.

Soweit bekannt, sind von dem Vorhaben keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder besonders geschützten Biotope betroffen.

Eine konkrete Prüfung der umweltrelevanten Aspekte wurde im Rahmen des Umweltberichts näher beschrieben und bewertet. Im Ergebnis wurde der Eingriffstatbestand nicht als gravierend beurteilt und kann durch Kompensationsmaßnahmen auf dem Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes:

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Bei der Aufstellung des VB-Planes wurden o. g. Belange insbesondere durch Minderungsmaßnahmen berücksichtigt wie die Einschränkung der potenziell überbaubaren Fläche und die Festsetzung der Baugrenze. Des Weiteren sind zur Verbesserung der Bodenfunktionen Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen gefordert.

Ein weiteres Ziel des Umweltschutzes, das für den Plan von Bedeutung ist, liegt vorrangig in der Sicherung des Vegetationsbestandes und dem Erhalt schützenswerter Einzelbäume.

10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 6 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB werden für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baugebiete auf der Grundlage der BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Baufelder (BF) 1

Für das Baufeld 1 dieser 1. Änderung des VB-Plan Nr. 74 „Peggy Hunold Schulstraße“ wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB allgemein wie folgt festgesetzt:

nach § 6 der BauNVO als Mischgebiet (MI)

Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden nach § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt sind.

Die nach Abs. 3 des § 6 der BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ebenfalls ausgeschlossen.

Baufelder (BF) 2 und 3

Für die Baufelder 2 und 3 wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hier nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Die nach Abs. 3 des § 4 der BauNVO zulässigen Ausnahmen wie

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen sind nicht zulässig.

Begründung: Der Vorhabenträgerin soll durch die möglichen allgemeinen Baunutzungen nach den Kategorien der BauNVO mehr Flexibilität bei nachträglichen Änderungen ihres Vorhabenkonzeptes gegeben werden. Die nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungsarten,

welche die Vorhabenträgerin generell nicht wünscht, werden aus der Bandbreite der allgemeinen Nutzungsfestsetzung ausgeschlossen.

10.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche sowie durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Berechnung der Grundfläche sind die äußeren Maße aller Bauteile anzusetzen. Dazu gehören auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Bei Gebäuden ist die max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt.

BF 1 - Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.
Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche ist die als Mischgebiet abgegrenzte Fläche.

BF 2 und 3 - Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.
Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche ist die als Allgemeines Wohngebiet abgegrenzte Fläche.

Begründung: Mit der Begrenzung der Grundfläche wird das Verhältnis der Bebauung zur anrechenbaren Grundstücksgröße auf die gewünschte Proportion vorgegeben. Durch die Einschränkung im BF 1, die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschreiten zu dürfen, wird eine übermäßige Versiegelungsfähigkeit vermieden und so dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen.

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Für alle Baufelder ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage bzw. der Traufhöhe (TH), als Höchstmaß in Meter festgesetzt.

Als untere Bezugsebenen für Höhenangaben der Baufelder ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in NHN, gesetzt auf 0,00), durch welche das Grundstück erschlossen wird. Der Höhenwert ist jeweils durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte der Verkehrsfläche zu ermitteln.

<u>Baufeld 1:</u>	OK	10,00 m
	TH	8,50 m

<u>Baufeld 2 und 3:</u>	OK	7,00 m
	TH	7,00 m
	FH	8,50 m

Begründung: Die Festsetzung der Höhen erfolgt in Anlehnung an den Bestand und die von der Vorhabenträgerin angebotenen Musterhäuser an den jeweiligen Standorten.

- 10.3. Bauweise, Baugrenzen (§§ 22, 23 der BauNVO)
- in allen Baufeldern (BF) ist die abweichende Bauweise zulässig.
Die Grenze zwischen BF 1 und 3 darf auf einer Länge von max. 10 m bebaut werden.
In den BF 2 und 3 dürfen Garagen und Nebengebäude bis zu einer Länge von max. 13 m an die Grenze gebaut werden.
Ansonsten gelten die Anforderungen der offenen Bauweise.
- In allen Baufeldern sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt.

Begründung: h

BF 1 und 3: Die vorhandene Gebäudereihe im Osten des BF 1 ist mindestens bis an die südliche Grundstücksgrenze zum BF 3 und die Baugrenzen zurückzubauen, so dass für die beiden BF eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zulässig ist. Die Länge der aneinanderggebauten baulichen Anlagen im BF 1 beträgt immer noch mehr als 50 m.

BF 2 und 3: In diesen Baufeldern dürfen Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Länge von max. 13 m an die Grenze gebaut werden um den Grundstücken möglichst viel zusammenhängenden Freiraum zu gewähren.

BF 1 – 3: Durch die vorgeschriebenen Baufenster und die Hausformen wird die gewünschte städtebauliche Ordnung erreicht.

10.4. Verkehrsflächen

Das BF 1 wird weiterhin über die bestehende Schulstraße erschlossen. Die Erschließung der BF 2 und 3 des Geltungsbereiches erfolgt ausgehend von der Straße „Bei der Ziegelei“ über den derzeit noch unbefestigten Weg in Richtung Westen bis zum BF 2. Zwischen dem BF 2 und 3 führt eine Stichstraße bis zum BF 1 und endet dort mit einer Wendemöglichkeit für PKW.

Die neu geplanten Verkehrsflächen werden als öffentliche Anliegerwege entsprechend der EAE 85 nach dem Mischnutzungsprinzip in einer Breite von 5,00 m und einer Oberfläche in Bitumen errichtet. Die Anliegerwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gleichermaßen von Fußgängern und Fahrzeugen zu nutzen. Für alle Grundstücke wird an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ein Mülltonnensammelplatz angelegt, welcher von den Müllfahrzeugen angefahren wird. Bewegungsflächen und Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr sind berücksichtigt.

Die Finanzierung wird über einen Durchführungsvertrag geregelt, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung und Kostenübernahme verpflichtet.

Alle privaten Verkehrsflächen wie Zugangswege und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen, mindestens jedoch mit offenen Fugen herzustellen.

Begründung: Die Verkehrsanlagen wurden so bemessen, dass durch sie die erforderliche Nutzung gewährleistet und die Bodenversiegelung auf das unabdingbare Maß beschränkt ist.

10.5. Versorgungsflächen

Stromversorgung

Das Baufeld 1 ist bereits über je einen eigenen Netzanschluss mit Strom versorgt. Im Zuge der Planung der elektrischen Versorgungsleitungen wird beachtet, dass nach DIN 19012:2008-05 und den „Technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an das Niederspannungsnetz“ des Verbandes der Netzbetreiber-Stand Juli 2007 – grundsätzlich jedes zu versorgende Gebäude mit einer eigenen Hausnummer einen eigenen

Netzanschluss erhält. Für die Baufelder 2 und 3 ist die Verlegung von neuen Anschlüssen erforderlich.

Fernmeldeanschluss

Das Baufeld 1 ist bereits mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur Erschließung des verbleibenden Geltungsbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom erforderlich. Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet werden der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal" mit Sitz in Leinefelde.

Die Wasserversorgung der Stadt Leinefelde-Worbis erfolgt aus dem Bohrbrunnen im Leinetal, über den Hochbehälter Kreuzberg Die Anbindung für den Trinkwasseranschluss erfolgt an die vorhandene Versorgungsleitung.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten so sicherzustellen, dass die gesetzliche Anforderung von 48 m³/h bzw. 96 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht.

Dies hat durch Hydranten nach DVGW Arbeitsblatt 331 oder durch einen Löschteich nach DIN 14210 bzw. andere nachgewiesene Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von max. 300 m zu erfolgen. Hydrantenabstände zu den Gebäuden von 300 m und untereinander von 150 m dürfen nicht überschritten werden.

Laut Stellungnahme des Trinkwasserzweckverbandes „Oberes Leinetal“ kann die Löschwasserversorgung der Gemeinde Birkungen über den Hochbehälter Kreuzberg (Speicherinhalt 2.000 m³) sichergestellt werden. Der Grundschutz für Wohngebiete von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen innerhalb des bestehenden Ortsnetzes zur Verfügung gestellt werden.

10.6. Abfall- und Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1, 37308 Heiligenstadt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch die Eichsfeldwerke GmbH erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

Der Vorhabensträger entsorgt alle Abfälle, bis auf Restmüll, ordnungsgemäß selbst.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" mit Sitz in Niederorschel.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsflächen wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schulstraße eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der neu geplanten Flächen wird in einer Zisterne zur Nutzung aufgefangen bzw. über Mulden-Rigolen-Elemente auf den Grundstücken versickert.

Schmutzwasser: Das Schmutzwasser des Baufeldes 1 wird wie bisher ortsüblich in den vorhandenen Sammler in der Schulstraße eingeleitet und dem Klärwerk Leinefelde zugeführt. Das Schmutzwasser aus den BF 2 und 3 wird in den Entwässerungskanal in der Straße „Bei der Ziegelei“ eingeleitet.

Leitungsschutz:

Bei den Pflanzungen im Geltungsbereich werden die DIN 18920 sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen beachtet.

10.7. Grünordnungsfestsetzungen

Die vorgesehenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen haben das Ziel, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherzustellen bzw. führen zu einer Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Alle nach der gültigen Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis unter Schutz stehenden Bäume sind zu erhalten. Gehölze, welche zur Umsetzung des Bauvorhabens zwingend gefällt werden müssen, sind entsprechend der Forderungen dieser Satzung auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

A1 Ausgleichsfläche Feldgehölze, überwiegend Büsche

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf den privaten Grundstücken an den östlichen bzw. westlichen Grenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a festgesetzt. Auf diesen 5 m breiten Flächen sind Feldgehölze, überwiegend Büsche, zu pflanzen. Es sind in den Festsetzungsflächen mind. ein Laubbaum II. Ordnung und je 1,5 m² Pflanzfläche ein Strauch der Artenliste (davon mind. 5 Dornensträucher) zu pflanzen. Alternativ zu dem Laubbaum II. Ordnung können auch 2 hochstämmige Obstbäume der Artenliste, (Kronenansatz mind. ab 1,60 m) gesetzt werden. Die Obstbäume dürfen auch außerhalb der Festsetzungsfläche auf dem Grundstück mit Rücksicht auf das Thüringer Nachbarrecht gepflanzt werden. Befinden sich auf den Grundstücken Bäume, welche zur Erhaltung festgesetzt sind, können sie in die Bilanzierung eingerechnet werden. Innerhalb dieser Flächen sind je Baugrundstück (max. 4 Stück/BF2 und3) Versiegelungen durch nach Landesrecht zulässige Bauwerke bis zu einer Fläche von max. 20 m² zugelassen, wobei die östliche bzw. westliche der Grenze zugewandte Außenwand max. 4,0 m lang sein darf. Diese 20 m² gehen nicht in die Bilanzierung der Ausgleichsfläche zur Wertsteigerung ein, sondern werden den versiegelten Flächen zugeordnet.

A2 Ausgleichsmaßnahme

Entlang der Grenze zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Fläche festgesetzt, auf der der vorhandene Baumbestand (Nadel- und Laubgehölze) zu erhalten ist. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Einfriedung bis 4,80 m Höhe ab OK der vorh. Böschung (Bezugspunkt NHN 341,15 m) in Form einer Mauer und, oder eines Zaunes zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher und die welche wegen Errichtung baulicher Maßnahmen gefällt werden müssen, sind mind. im Verhältnis 1:1 durch Laubbäume der Artenliste zu ersetzen.

A3 Ausgleichsmaßnahme

Auf diesen Flächen ist in Fortsetzung der Fläche A2, die Errichtung einer Einfriedung bis 4,80 m Höhe (Bezugspunkt OK Böschung in Fläche A2, NHN 341,15 m) in Form einer Mauer und, oder eines Zaunes zulässig. Auf jeder dieser beiden Flächen sind mindestens 1 Laubbaum und je 1,5 m² Pflanzfläche ein Strauch, davon mind. 5 Dornensträucher, der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

B1 Begrünungsmaßnahmen Laubbäume

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Mischgebiet sowie der Anliegerwege sind auf den festgesetzten Standorten insgesamt 18 Laubbäume der Artenliste, 3 x v., mit

Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm auf den privaten Grundstücken zu pflanzen. Der Standort kann zur Anordnung der Grundstückszufahrten geringfügig abweichen.

B2 Begrünnungsmaßnahme Verkehrsgrün

Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Bereiche sind mit Rasen einzusäen bzw. auch mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Die Freihaltung der Sichtdreiecke im Bereich der Verkehrsflächen ist zu berücksichtigen.

Zur Anordnung der erforderlichen Zufahrten darf die Grünfläche unterbrochen werden.

Begründung: Durch diese Maßnahmen werden neue erlebniswirksame Grünstrukturen geschaffen, welche auf den Flächen für Erholung und Freizeit einen ökologisch wertvollen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bilden. Es entsteht durch die artenreichen Heckengehölze aus standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen ein lockerer, landschaftsgerechter Übergang von der Bebauung zu den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Gleichzeitig bewirken die neuen Grünstrukturen eine sinnvolle ökologische Vernetzung zwischen Siedlungsbiotopen und denen der freien Landschaft.

Artenliste:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides `Columnare`	Spitz-Ahorn`Columnare`
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Betula pendula	Weißbirke
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhn. Pfaffenhütchen (giftig)
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (giftig)
Malus sylvestris	Holzapfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Rubus fruticosus L.	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaumhochstämme

(Kulturobst) bevorzugte Sorten z.B. Apfel:	Boskoop Cox` Orange Renette Klarapfel
---	---

Birne:	Ontario Gute Luise Williams Christ
Kirsche:	Kassins frühe Herzkirsche Schattenmorelle
Pflaume:	Hauszwetschge Wangenheim

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen

Es ist ausnahmslos Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Folgende Mindestqualitäten sind vorgegeben:

Laubbäume	Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballierung,	Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume	Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammhöhe bis Kronenansatz 1,60-1,80 m	Stammumfang 12-14 cm
Heister	verpflanzt,	Höhe 100-150 cm
Sträucher	2 x verpflanzt, 3 Triebe	Höhe 60-100 cm
Bäume deren Lage festgesetzt ist:		
Laubbäume	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung,	Stammumfang 14-16 cm

Bei den Pflanzarbeiten sind die rechtlichen Grundlagen und Richtlinien unter Punkt 1 der Begründung zu beachten.

Allgemeine Hinweise:

Der durch Bauarbeiten anfallende humose Oberboden ist zu Beginn der Arbeiten getrennt zu sichern und zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern (§ 202 BauGB).

Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibock zu verankern. Die Pflanzgrube ist in der doppelten Größe des Ballens herzustellen. Der Grund der Grube ist zu lockern. Für die Flächenpflanzungen ist der Rückbau der baubedingten Verdichtungen erforderlich. Vor Beginn der Pflanzarbeiten ist der Boden kreuzweise tiefgründig aufzulockern und mit einer Oberbodenschicht von mindestens 30 cm zu versehen. Notwendige Gehölzbeseitigungen sind unter Beachtung der gültigen Baumschutzsatzung und nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar, nach vorheriger Untersuchung auf Lebensstätten wildlebender Tierarten (§ 44 BNatSchG), zulässig.

Die Pflanzungen des Geltungsbereiches der 1. Änderung werden innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf den festgesetzten Flächen umgesetzt. Die übrigen Flächen sind in der gleichen Frist nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben umzusetzen. Alle Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die durchgeführten Pflanzungen sind der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.

10.8. Immissionsschutz

Es gelten im B-Plangebiet folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

Anlagenlärm (Gewerbe), TA-Lärm

MI	tags (06.00-22.00 Uhr)	60 dB(A) und
	nachts (22.00-06.00 Uhr)	50 dB (A),
WA	tags (06.00-22.00 Uhr)	55 dB(A) und
	nachts (22.00-06.00 Uhr)	40 dB (A),

Schienen-/Straßenverkehrslärm, DIN 18005

WA	tags (06.00-22.00 Uhr)	55 dB(A) und
	nachts (22.00-06.00 Uhr)	45 dB (A),

Zu dem Bauleitplanverfahren des rechtsgültigen VB-Plans wurde die Schalltechnische Begutachtung 16 2162-I vom März 2016 durchgeführt. Darin wurden die einwirkenden Immissionen durch Anlagenlärm (Gewerbelärm), durch Straßenverkehrslärm sowie Schienenverkehrslärm der DB-AG untersucht.

Anlagenlärm:

Im o.g. vorliegenden Gutachten wurden die relevanten Emissionen der GE-/GI-Flächen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Vor dem Kirrode/Im Entenphule“ in Leinefelde geprüft. Die Werte zeigen, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts generell eingehalten werden. An drei Nachweisorten wurden die geringsten Richtwertunterschreitungen von 9 dB(A) am Tag und an 2 Nachweisorten von 8 dB(A) nachgewiesen. An den restlichen Nachweisorten bestehen höhere Pegelreserven.

Das im Baufeld 1 (MI) nördlich angrenzende Werkstattgebäude (ehemals Tischlerei) wird weiterhin als nicht störendes Gewerbe genutzt. Die Arbeiten beschränken sich dabei tags im Gebäude auf die farbliche Behandlung von Holzbauteilen für das Baugewerbe der Fa. Hunold, welche sich nicht negativ auf die Wohnverhältnisse der geplanten Einfamilienwohnhäusern auswirken werden.

Zur weiteren Absicherung dieser Situation ist aufgrund des geringen Abstandes zwischen dem Mischgebiet und den Baufeldern 2 und 3 zum Schutz vor Lärm die Anordnung von Terrassen und Freisitzen an der zum Mischgebiet zugewandten Seite nicht zulässig. Mit Richtung nach Osten und Westen dürfen sie erst ab 3,00 m von der nördlichen Gebäudekante platziert werden.

Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die Bahntrasse Leinefelde - Mühlhausen - Erfurt durch Lärm- und Schadstoffimmission vorbelastet. Die davon ausgehenden Geräuschemissionen können im Plangebiet zu zeitweiligen Belästigungen führen. Für diese Situation leitet sich für die geplanten Wohnräume eine Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße für Fenster und Außenbauteile ab. Die DIN 4109 stellt bei der Ermittlung der erforderlichen Fensterschalldämm-Maße nur auf die im Allgemeinen höheren Beurteilungspegel der Tagsituation ab. In der Schalltechnischen Begutachtung wurde festgestellt, dass der Orientierungswert durch Schienenverkehrslärm nachts am geplanten Standort an 8 Nachweisorten zwischen 3 und 8 dB überschritten wird. Es sind demnach passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Dimensionierung der Gebäudeteile ist nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen, wobei die Innenraumpegel nach VDI 2719 (für taggenutzte Räume ein max. zulässiger Innenraumpegel von 35 dB(A) und für nachtgenutzte Räume ein max. zulässiger Innenraumpegel von 25 dB(A)) sicherzustellen sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen

In DIN 4109, Tabelle 10, ist als niedrigste erforderliche Fensterschalldämmung 25 dB genannt, die bis zu einem Fensterflächenanteil 40% bei einer Wandschalldämmung von 35 dB gilt. Das erforderliche Fenster Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Wohnküchen und Wohndielen) beträgt $erf.R_w = 23$ dB.

Fenster mit üblicher Isolierverglasung für den Wärme- und Schallschutz weisen heute ein Bau-Schalldämm-Maß von $R_w \geq 30$ dB auf, was deutlich über dem ermittelten Schalldämm-Maß von 23 bzw. 25 dB liegt. Bei Berücksichtigung von Einwirkungen von tiefenfrequentiertem Schall (Verkehrslärm) und bei streifendem Schalleinfall treten jedoch Verschlechterungen der Schalldämmung in bestimmten Frequenzbereichen auf. Bei Erhöhung der nach DIN 4109 ermittelten erforderlichen Fensterschalldämmung (ca. 25 dB) um einen Spektrum-Anpassungswert (C_{TR}) von 5 dB kann das Auftreten der o.g. Schallsituation ausgeglichen werden.

Darum wird ein erforderliches Schalldämm-Maß für alle Fenster der schutzbedürftigen Räume der geplanten Wohnhäuser im eingebauten und funktionstüchtigen Zustand von $\text{erf.}R'_{w,\text{res.}} \geq 30 \text{ dB}$ festgesetzt.

Das einzuhaltende (Bau) Schalldämmmaß für Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen beträgt: $\text{erf.}R'_{w,\text{res.}} \geq 30 \text{ dB}$

Der Schallschutz der Fenster kommt jedoch nur dann zum Tragen, wenn sie geschlossen bleiben. Der hygienisch notwendige Frischluftbedarf ist deshalb in Räumen mit Schlaffunktion, also Schlaf- und Kinderzimmer, über entsprechende schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente an den Fenstern der Nord-, West- und Südfassade sicherzustellen. Bei Wohnhäusern mit einer kontrollierten Lüftungsanlage entfällt diese Forderung.

Fenster und Lüftungselemente müssen gemäß DIN 4109 ein **Vorhaltemaß von 2 dB** besitzen. Das bedeutet, dass der nach Prüfzeugnis ausgewiesene Wert der Schalldämmung $R_{w,P} = \text{erf.}R_w + 2 \text{ dB}$ sein muss.

Schalltechnische Begutachtung 16 2162-I

Anlage 3

11. Flächenbilanz

gesamter Geltungsbereich	10.570 m ²
überbaubare Fläche	4.670 m ²
Gartenfläche	3.254 m ²
Anpflanzflächen	1.837 m ²
Verkehrsflächen	809 m ²

12. Gestaltung baulicher Anlagen:

Dächer:

zulässig sind:

- BF 1 weiterhin die vorhandenen Dachformen, Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 25°)
- BF 2-3 Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 25°)

13. Hinweise

Abfallrecht/Bodenschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Vorschriften des §§1a Abs. 2 und 202 BauGB sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 und 18915 wird hingewiesen.

Der durch die Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches wieder zu verwenden. Der Flächenverbrauch ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und auf den Grundflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 19731 und DIN 18915 auf getrennten Depots zwischenzulagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu

vermeiden, baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig aufzulockern und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen

Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i.S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Denkmalschutz/Bodenfunde:

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Behandlung des Abwassers:

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsflächen wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal der Schulstraße eingeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser der neu geplanten versiegelten Flächen wird durch private Rückhalteanlagen zur Nutzung gesammelt bzw. durch z.B. Mulden-Rigolen-Elemente auf den Grundstücken versickert. In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die Versickerung des Niederschlagswassers grundstücksbezogen nachzuweisen.

Mit Einreichung der Genehmigungsfreistellungsunterlagen ist die Genehmigung des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ vorzulegen.

Schmutzwasser: Das Schmutzwasser aus dem BF 1 ist ortsüblich in den vorhandenen Sammler in der Schulstraße bzw. das der BF 2 und 3 in den Kanal der Straße bei der Ziegelei einzuleiten und dem Klärwerk Leinefelde zuzuführen.

Baumschutz:

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern (DIN 18920). Dies gilt insbesondere für Arbeiten im Wurzelbereich. Im Zweifelsfall ist Kontakt mit dem Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis aufzunehmen, um mögliche Schäden im Vorfeld zu verhindern.

Immissionsschutz:

Es wird empfohlen, die Schlafräume im Gebäude mit den Fenstern vorzugsweise nach Osten auszurichten. Bei Installation einer kontrollierten Wohnraumlüftung kann diese Empfehlung vernachlässigt werden.

Schutz der Privatsphäre:

Zum Schutz einer größtmöglichen Privatsphäre auf der Sonnenseite der Grundstücke, sind in den jeweiligen nördlichen Außenwänden der Gebäude keine Öffnungen zugelassen. Zur Belichtung sind ausnahmsweise lediglich feststehende Elemente mit undurchsichtigem Glas zulässig. Auch die Anordnung von Terrassen ist an der zum Mischgebiet (Norden) zugewandten Seite nicht zulässig. Mit Richtung nach Osten und Westen dürfen sie erst ab 3,00 m von der nördlichen Gebäudekante platziert werden.

14. Grundstücksverfügbarkeit, Finanzierung, Durchführungsvertrag

In einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und der Grünordnungs- und Erschließungsmaßnahmen unter Einhaltung der Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Peggy Hunold, Schulstraße“.