

**SATZUNG**  
**Begründung**  
**1. Änderung gemäß § 13 BauGB**  
**Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“**  
**Stadt Leinefelde-Worbis/OT Leinefelde**

Luftbild Thüringen Viewer



Stadt: **Leinefelde-Worbis**  
Gemarkung: **Leinefelde**  
Flur: **8**  
Flurstücke: **126/407; 126/352; 126/355; 126/356**  
Flurstücke teilw.: **126/429; 126/265;**

Landkreis: **Eichsfeld**  
Land: **Thüringen**

Leinefelde-Worbis, November 2024

.....  
Herr Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Leinefelde-Worbis,  
.....

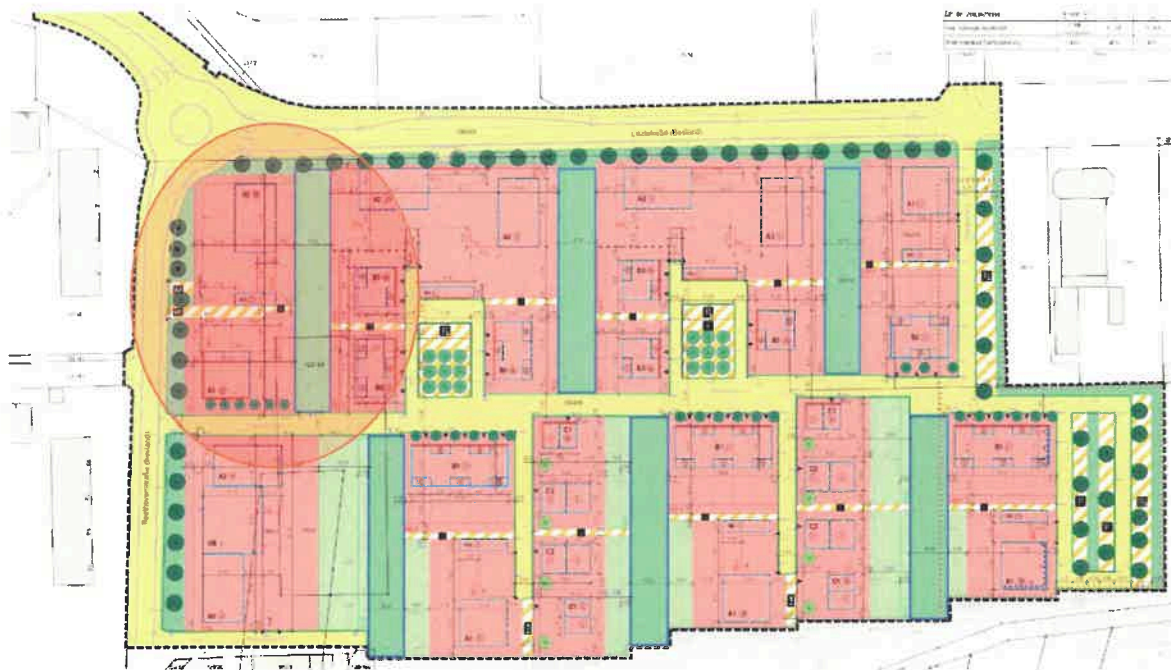
.....  
Herr Christian Zwingmann  
Bürgermeister  
Stadt Leinefelde-Worbis

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>Änderungen, Lage und Abgrenzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	7
1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	7
1.4 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) .....	8
1.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO) .....	8
1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB).....	8
<b>2. Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
2.1 Zustandserfassung .....	10
2.2 Gestaltungsmaßnahmen .....	10
2.3 Umweltbelange.....	11
<b>3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO</b> .....	<b>12</b>
3.1 Baukörper .....	12
3.2 Einfriedungen und Außenanlagen .....	12
<b>4. Planinhalt und andere Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	13
4.2 Verkehrsflächen.....	14
4.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung .....	14
4.4 Löschwasser.....	15
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
5.1 Geltungsbereich .....	16
5.2 Öffentliche Flächen.....	16
5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise) .....	16
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>17</b>
6.1 Denkmalschutz .....	17
6.2 Bodenschutz.....	17
6.3 Abfall.....	17
6.4 Erdaufschlüsse .....	18
6.5 geodätische Festpunkte.....	18
6.6 Bodenordnung .....	19
<b>7. Anlagen</b> .....	<b>19</b>
7.1 Anpassung schalltechnisches Gutachten vom 17.09.2024.....	19
7.2 Stellungnahme zur Löschwasserversorgung im Plangebiet vom 17.07.2024 .....	19
7.3 Bericht Dimensionierung Regenwasserrückhaltung Gartenstadt mit Anlage zur Niederschlagsspeicherung und Ableitung für die Gartenstadt vom 30.01.2023 .....	19

## Vorwort

Der vorliegende Bebauungsplan ist am 02.02.2023 in Kraft getreten



Planzeichnung des genehmigten BP NR 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde mit Kennzeichnung des Bereiches der 1. Änderung

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Rechtsverstöße sowie Verfahrens- und Formfehler wurden nicht festgestellt.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat im Jahr 2018 den Zuschlag für die Ausrichtung der 5. Landesgartenschau in Thüringen erhalten. Unter dem Motto „Aussöhnung zwischen Stadt und Landschaft“ wurde daraufhin im selben Jahr ein Ideen- und Realisierungswettbewerb zum Kerngelände ausgelobt. Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, welcher auf Basis des prämierten Siegerentwurfes und unter Berücksichtigung der Jury-Empfehlungen weiterentwickelt wurde.

Nach Rechtskraft des B-Planes im Jahr 2023 gestaltete sich die Investoren- und Bauherrensuche schwierig. Vor allem die stark steigenden Baupreise und die Zinserhöhungen führten zu einem deutlichen Rückgang der Baulandnachfrage nicht nur am Standort in Leinefelde. Viele vor allem örtliche Bauunternehmen realisieren ihre Vorhaben noch in traditioneller Bauweise und haben mit den nachwachsenden Baustoff Holz noch keine ausreichenden Erfahrungen.

Die Stadt möchte aber gerade bei der Gartenstadt einen hohen Qualitätsmaßstab beibehalten, möchte sich aber auch für modifizierte Bauweisen und neue Nutzungen öffnen. Eine Investorengemeinschaft aus Thüringen, die moderne Wohn- und Pflegeeinrichtungen entwickelt und dabei für die Außenwände und tragende Decken natürliche Baumaterialien wie Holz verwendet, möchte am Standort Leinefelde ein solches Gebäude errichten.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ Stadt Leinefelde-Worbis/OT Leinefelde



Die Stadt hat die Rahmenbedingungen der Gebäude geprüft und möchte das Vorhaben im Bereich der Gartenstadt einordnen. Durch die kleinteilige Ausweisung der Baufenster für Wohngebäude ist eine Änderung des B-Planes erforderlich. Hierbei sollen jedoch die Grundsätze der Planungsvorgaben, wie Erschließungsanlagen und öffentliche Flächen, erhalten bleiben.

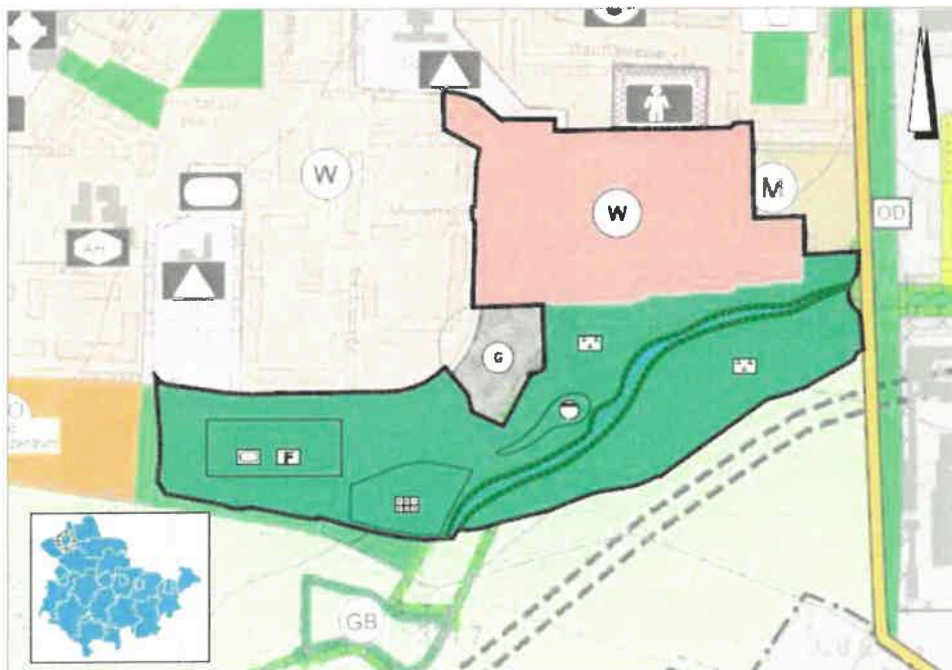
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 23.09.2024 die Aufstellung und Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ im ST Leinefelde beschlossen.

Die Änderung wird nach den Erkenntnissen der vorliegenden Stellungnahmen im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Planzeichnung und Begründung der oben genannten genehmigten Fassung des BP Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt in Leinefelde bleiben bestehen.

Diese 1. Änderung des B-Planes ist als Modifizierung des genehmigten BP zu verstehen und ist ein eigenständiger Plan.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 140 wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung - ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO – nicht geändert. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Stand 37. Änderung, entwickelt ist.



Auszug 37. Änderung Flächennutzungsplan – rechtswirksam am 02.02.2023

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Rechtsgrundlagen wurden für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aktualisiert.

Eventuelle Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsschutz sind im Bauantragsverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Alle betroffenen Grundstücke der 1. Änderung, befinden sich im Eigentum der Stadt Leinefelde-Worbis.

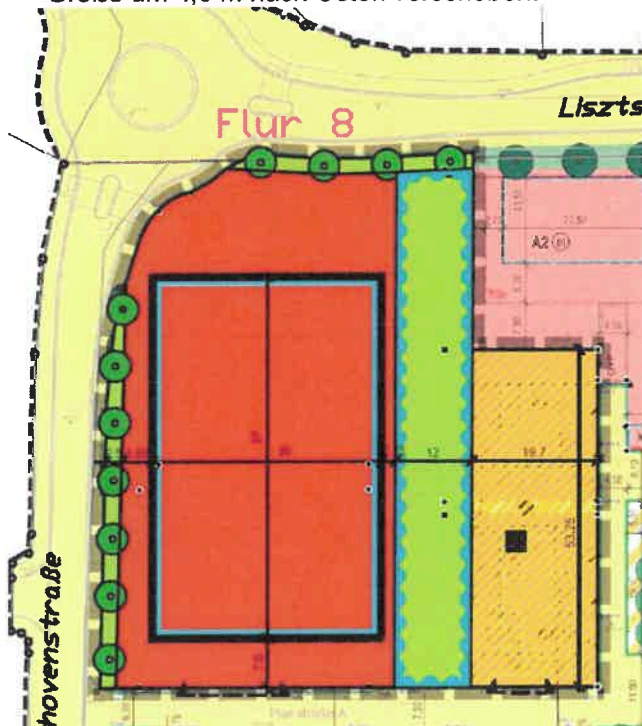


Auszug Planzeichnung 1. Änderung des vorgenannten genehmigten BP NR 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde

## Änderungen, Lage und Abgrenzungen

So soll für das Baugebiet WA die Zulässigkeit und die Bauweise wie folgt geändert werden:

- Geltungsbereich der 1. Änderung greift die umlaufenden, öffentlichen Verkehrsanlagen auf und grenzt an Übergänge einer neu festgesetzten Nutzung.
- Wegführungen werden ersatzlos gestrichen
- Baufenster A1 & 2 werden auf das geplante Bauvorhaben neu festgelegt.
- Baufenster B2 & 3 werden durch eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung (PP) ersetzt.
- Einfahrtsbereiche werden auf die geplante Bebauung abgestimmt.
- Straßenbegleitgrün wird auf öffentliche Grünfläche neu festgesetzt
- trennender Grünstreifen wird mit unveränderter Größe um 4,6 m nach Osten verschoben.



- Festsetzung der privaten 6 Bäume entfällt
- Festsetzungen der Bauweise, Maß und Art der baulichen Nutzung werden auf die geplante Nutzung neu abgestimmt.
- Gebäudehöhen werden auf die Vorgaben der Planung neu festgesetzt.
- Einfahrtsbereiche in der Beethovenstraße entfallen und werden in der Planstraße A neu festgeschrieben.
- Umwelttechnische Anforderungen wie Immission, Grünordnung und Entwässerung werden mit den Vorgaben des gesamten Bebauungsplanes, neu für diesen Geltungsbereich beurteilt.

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

### Allgemeines Wohngebiet (WA) nach (§ 4 Abs.1 Bau NVO)

#### Zulässig sind:

Wohngebäude, auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen  
Anlage für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

#### ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### nicht zulässig sind:

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit dem Bau von max. einen Wohnhauskomplex ist die Art der baulichen Nutzung eindeutig abgestimmt und benötigt keine weiteren Zulässigkeiten. Die Einordnung nach § 34 BauGB ist durch die umgebende Nutzung von Wohnen geprägt.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Es ist ein Wohnkomplex mit max. 55 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, für das festgesetzte Baufenster zulässig (§9(1)6 BauGB).

Dieses wird festgesetzt, um eine massive Verdichtung der Bebauung und somit die Entstehung städtebaulicher Missstände zu verhindern.

Es wird eine GRZ (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO) auf 0,6 aufgrund der umliegenden Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung, über den Richtwert von einer GRZ von 0,4, begründet sich in den festgesetzten öffentlichen Grüngürtel von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, welcher bei der Gesamtbewertung der Verdichtung und der erforderlichen Eingrünung einen erheblichen Beitrag bietet. Diese Grünfläche soll aber öffentlich bleiben, weil das Gesamtbild und dessen Pflege einheitlich für die gesamte Gartenstadt beurteilt werden soll.

## 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

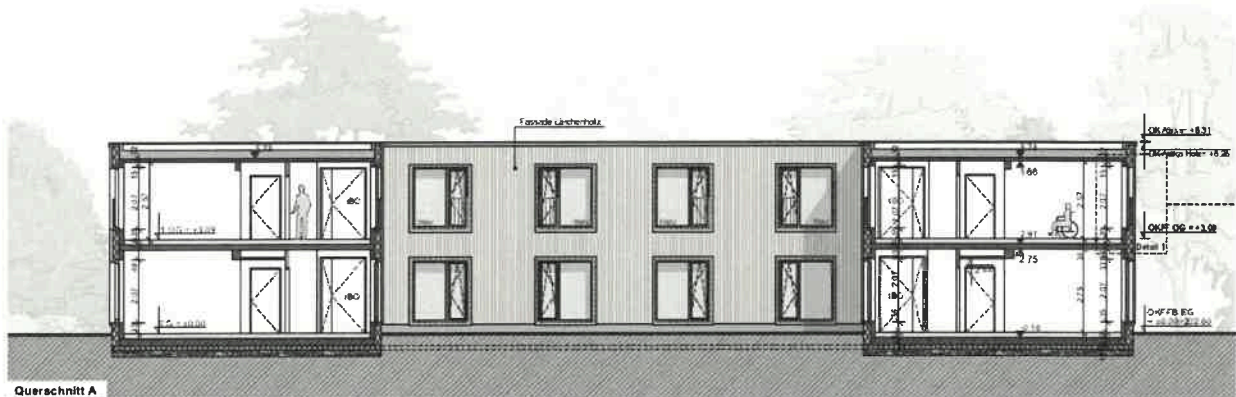
Es wird eine abweichende Bauweise (§9 22(2) BauNVO) festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Im Erdgeschoss ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zulässig.



### 1.4 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Attika, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die fertige Planstraße A vor Gebäudemitte. Für technische Bauteile (Überfahrten für Aufzüge) gilt diese Höhenbeschränkung nicht.



Schnitt und Ansicht der geplanten Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 6,50 m bis 7,00 m bezogen auf die südlich gelegene Planstraße A (die Höhenangaben sind objektbezogen und gelten nicht als Festsetzung)

Diese Festsetzungen bieten eine Anpassung und städtebauliche Einordnung zur bestehenden Nachbarbebauung.

### 1.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich für die Nachtzeit umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erf. $R'_{w,res}$	Bürräume erf. $R'_{w,res}$
III	35	30

Im gesamten Plangebiet sind die Außenbauteile der Ost- und Südfassaden in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.

Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.



Eine Minderung der aus den in 7.1 genannten Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämm-Maße ist dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein nach Nummer 1 der Verwaltungsvorschrift des TMfL zur Einführung Technischer Baubestimmungen (ThürVVTB) vom 30.07.2018 nach DIN 4109-1/A1:2017-01 geringerer Anforderungswert ermittelt wird.

Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes dürfen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung nicht überschritten werden. Da davon auszugehen ist, dass mehrere Wärmepumpen verschiedener Betreiber gleichzeitig auf einen Immissionsort einwirken, hat jeder Betreiber dafür Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage der Immissionsrichtwert der TA-Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

In Abhängigkeit des Schalleistungspegels von Wärmepumpen können folgende Mindestabstände zur nächstgelegenen fremden schutzbedürftigen Nutzung als Orientierungswerte dienen:

50 dB(A): 7 m, 55 dB(A): 13 m, 60 dB(A): 23 m, 65 dB(A): 32 m

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

### 2.1 Zustandserfassung

Das Bebauungsgebiet liegt im Süden der Stadt Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde.

Im Geltungsbereich befinden sich die brachliegenden Flächen der ehemaligen Garagenkomplexe.

### 2.2 Gestaltungsmaßnahmen

Im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen sind die unbefestigten Flächen des Geltungsbereiches mit Gehölzen (§ 9 Abs. 24 BauGB) gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Mit dieser Festsetzung zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen folgende Arten zu verwenden (*Abgleich mit den Listen des Gesamtplanes*):

Liste 1 - Bäume Typ 1 (Randbereiche Gartenstadt/ Straßenbegleitgrün und **Parkplatz**):

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Baum 2. Ordnung
- Zerr-Eiche (*Quercus cerris*), Baum 1. Ordnung
- Resista-Ulme (*Ulmus spec.*), Baum 1. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 2 - Bäume Typ 2 (Versickerungsmulden):

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Baum 2. Ordnung
- Stieleiche (*Quercus robur*), Baum 1. Ordnung
- Flatterulme (*Ulmus laevis*), Baum 1. Ordnung
- Feldulme (*Ulmus minor*), Baum 2. Ordnung
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Baum 1. Ordnung
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Baum 1. Ordnung
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Baum 1. Ordnung
- Feldahorn (*Acer campestre*), Baum 2. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 5 - Bäume Typ 5 (Bäume private Gärten-nicht überbaubare Grundstücksfläche):

- Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
- Blasenesche (*Koelreuteria paniculata*)
- Zierapfel 'Evereste' (*Malus 'Evereste'*)
- Säuleneiche 'Fastigiata' (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
- Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi 'Carrierei'*)

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 18-20

Liste 7 - geschnittene Hecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Blut-Buche (*Fagus sylvatica Purpurea*)

- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Liguster (*Ligustrum spec.*)

Mindest-Pflanzqualität: Heckenware, 2xv.mB geschnitten 125-150cm

#### Liste 9 – Sträucher Versickerungsmulden:

- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Liguster (*Ligustrum spec.*)
- Zwerg-Dufflieder ‚Palibin‘ (*Syringa meyeri* ‚Palibin‘)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Rosmarinweide (*Salix rosmarinifolia*)

Mindest-Pflanzqualität: Sol. 3xv.mB 125-150

Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Bäume der Pflanzliste 1 im Abstand von 10 m untereinander zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung (Versickerungsmulden) sind je vollständige 60 m<sup>2</sup> mind. 1 großkroniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 2 und mind. 6 Sträucher gemäß Pflanzliste 9 zu pflanzen.

Notwendige Grundstückserschließungen sind zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je vollständige 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Möglichkeiten zu dem geplanten Konzept.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ist mit einer Hecke der Pflanzliste 7 einzugrünen und es ist alle 5 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

### **2.3 Umweltbelange**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „LGS2025 - Gartenstadt“ Stadt Leinefelde-Worbis/ST Leinefelde wurde gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.



### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

#### 3.1 Baukörper

##### (1) Fassade

Die Fassaden aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich mit Holzverkleidungen in gedämpften Erdtönen aus dem Farbspektrum Rot, Ocker, Braun und Grau herzustellen.

Absturzsicherungen und Geländer (für Loggien, Balkone und Dachterrassen) sind auch als vertikales Metallstabgeländer und/oder als transparente/ transluzente Glasgeländer zulässig.



3D Darstellung der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung

##### (2) Dachform

Als Dachform aller Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dabei ist die Attika der Hauptgebäude mit einer Mindesthöhe von 30 cm über OK letzte Geschossdecke auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.

##### (3) Nebenanlagen

Nebengebäude, Pergolen und Carports sind nur als Stahl- und/oder Holzkonstruktionen zulässig und sind in ihrer Gestaltung (Material und Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Pergolen dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m, Nebengebäude und Carports von max. 3 m haben. Aneinandergrenzende Bauten sind in gleicher Höhe auszuführen.

#### 3.2 Einfriedungen und Außenanlagen

Befestigte und teilversiegelte Flächen innerhalb des WA sind in hellen Grau- und Beigetönen auszubilden.

Zur Abfangung von Höhenunterschieden sind Mauern aus Beton (Fertigteile oder Ortbeton) und Elemente aus Stahl bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

## 4. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baufenster, mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 36 m bzw. 60 m lässt ausreichend Spielraum für die geplante Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist. Der Abstand von den Planstraßen soll mind. 7,50 bis 8,00 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert. Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.



Geplante Bebauung des Pflegeheimes mit westlicher Ansicht zur Beethovenstraße (die Höhenangaben sind objektbezogen und gelten nicht als Festsetzung)



Die Nordansicht wird die Ansicht Lisztstraße / Kreisel prägen und die Südansicht ist der Bereich der Zufahrt von der Planstraße A (die Höhenangaben sind objektbezogen und gelten nicht als Festsetzung)

## 4.2 Verkehrsflächen

Die umlaufenden Erschließungsanlagen bleiben unverändert und sind von dieser 1- Änderung nicht betroffen.

Jedoch wird für die Zufahrt zu den PP, ein Einfahrtsbereich zum Gebäude mit Einfahrtsbereichen von der Planstraße A neu festgesetzt. Der Einfahrtsbereich von der Beethovenstraße entfällt.

## 4.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

### Trinkwasser:

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 6,1 bar. Es ist lediglich eine Anpassung des notwendigen Hausanschlusses.

### Abwasser:

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Das vorliegende Trennsystem bietet einen Anschluss an die Kläranlage Leinefelde SÜD. Die Grundstücke besitzen bereits die notwendigen Hausanschlüsse.

### Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser soll vorrangig versickert werden. So wird das Oberflächenwasser aus bebauten und befestigten Flächen vorrangig in die angrenzende, öffentliche Grünfläche und dessen Mulden-Rigolen-System geleitet.

Nach der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 24.04.2023, der Unteren Wasserbehörde des LK Eichsfeld, ist die Einleitung von Niederschlagswasser auch aus diesem Geltungsbereich, nach Rückhaltung über das geplante Mulden-Rigolen-System im öffentlichen Grünstreifen, sicherzustellen. Danach folgt die Einleitung über festgelegte Einleitstellen in den renaturierten Bereich des Gewässers OHNE.

Mit dem Bauantrag ist die Einleitung des Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde des LK Eichsfeld zu beantragen. Der Nachweis hat unter den Vorgaben der Berechnungen zum beiliegenden Bericht Dimensionierung Regenwasserrückhaltung Gartenstadt mit Anlage zur Niederschlagswasserspeicherung und Ableitung für die Gartenstadt vom 30.01.2023 (Anlage 7.3) zu erfolgen. Gegebenenfalls sind zusätzlich Rückhaltungsmaßnahmen zum Nachweis zu beantragen.

Im Plangebiet befinden sich bereits Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“, welche in Betrieb und rechtlich gesichert sind. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle sind auch weiterhin für die ordnungsgemäße Entwässerung der genannten Bereiche erforderlich und dürfen demgemäß nicht überbaut werden.

Darüber hinaus sind im Rahmen der derzeit laufenden Baumaßnahmen im Zuge der inneren und äußeren Erschließung des Areals zur Landesgartenschau 2026 sowohl im Bereich der künftigen Gartenstadt als auch in den angrenzenden Straßenbereichen Leitungen zusätzlich neu verlegt worden.

Vor dem Hintergrund der Fördermittelbindung der Stadt Leinefelde-Worbis sind die neu errichteten Kanalleitungen noch nicht in Gänze als Anlage vom WAZ „Eichsfelder Kessel“ übernommen worden.

Neuplanungen und Umverlegungen von Leitungen sind deshalb in enger Abstimmung mit dem WAZ durchzuführen.



Im Zuge der Bauleit- und Erschließungsplanung wurde durch die Stadt Leinefelde-Worbis die erforderliche Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser in die „Ohne“ beantragt und dem Wasser- und Abwasserzweckverband als Abwasserbeseitigungspflichtiger und Gewässernutzer die Genehmigung mit Datum vom 24.04.2023 erteilt. Mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 haben die im Bescheid festgesetzten Einleitstellen einschließlich der zulässigen Abflussmengen sowie die mit der Erlaubnis verbundenen Nebenbestimmungen weiterhin ihre Gültigkeit. Bei Änderung der gesicherten Einleitstellen und -mengen im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes aufgrund veränderter Versiegelungsraten/ Grundflächenzahlen ist diese durch die Stadt Leinefelde-Worbis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld erneut zu beantragen.

Im Zuge der Durchführung von Grünordnerischen Maßnahmen, wie Gehölzanpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind die einschlägigen Merkblätter, Empfehlungen und Richtlinien zu berücksichtigen. Die Planung und Ausführung ist nur in enger Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ durchzuführen.

### Fernmeldetechnische Versorgung

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Alle Grundstücke besitzen bereits die notwendigen Hausanschlüsse.

### Elektrotechnische Versorgung

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Alle Grundstücke besitzen bereits die notwendigen Hausanschlüsse.

## 4.4 Löschwasser

Die Feuerwehzufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Die Löschwassermenge richtet sich nach der jeweiligen Bebauung und Brandgefährdung.

Auf die Einhaltung und Durchsetzung der Thüringer Bauordnung wird hingewiesen.

Weitergehende brandschutztechnische Auflagen und Forderungen können sich nach Vorliegen des Bauantrages/Brandschutzkonzeptes ergeben. (siehe Anlage 7.2)



## 5. Flächenbilanz

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 5.682 m<sup>2</sup> = ca. 0,57 ha.

### 5.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung	Flächen
Öffentliche Grünfläche 12 m breiter Grünstreifen (Versickerungsmulden)	979,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche -Gestaltungsmaßnahme Straßenbegleitgün	234,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.213,00 m <sup>2</sup>

### 5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Flächen
maßgebende Grundstücksfläche (MGF) = Gesamtfläche – öffentliche Grünfläche	4.469,00 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche (GR) = MFG x GRZ 0,6	2.681,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	4.469,00 m <sup>2</sup>

## 6. Hinweise

### 6.1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-fundamente, aber auch Veränderungen mit Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ent-deckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

### 6.2 Bodenschutz

Werden in diesem Zusammenhang Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädli-cher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) fest-gestellt, so sind diese zum Schutz der Allgemeinheit und im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landratsamt Eichsfeldkreis, Fachdienst Bau und Umwelt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. Maßnah-men koordiniert und eingeleitet werden können.

Die Plandurchführung kann erhebliche Bodenveränderungen hervorrufen. Durch Versiegelungen gehen die natürlichen Funktionen unwiederbringlich verloren. Mit Baudurchführung erfolgen Einwirkungen auf bauzeitig beanspruchte Böden, wodurch die Bodenfunktionen nachteilig beeinträchtigt werden.

Der Bauherr ist verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, Gefahren u. a. durch physikalische Einwirkungen abzuwehren und schädliche Bodenveränderungen (z. B. durch baubedingte physikalische Einwirkungen hervorgerufene Schadverdichtungen, Gefügeschäden ...) zu sanieren (§§ 4, 7 BBodSchG).

Alle Bodenarbeiten sind durch geeignete Maßnahmen, Verfahren/Arbeitstechniken sowie unter Berück-sichtigung des Bodenzustandes so zu planen und auszuführen, dass schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und eingriffsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate, Erosion, Vernässungen, ...) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das un-umgängliche Maß begrenzt werden. Bauzeitig beanspruchte/beeinträchtigte Böden sind fachgerecht zu rekultivieren. Die DIN 19639, 19731 sind durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Der Bauherr hat die Berücksichtigung und Umsetzung durch baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Baumaßnahme der Unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Die planende Kommune hat den sachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzu-setzen und zu überwachen (§ 4c BauGB).

### 6.3 Abfall

Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schad-stoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern ge-mäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen.



Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.

Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.

Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.

Für den Vollzug und die Überwachung der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist die zentrale Stelle Sonderabfall Thüringen im Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar zuständig.

#### **6.4 Erdaufschlüsse**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse bohrarchiv@tlubn.thuerinaen.de zur Verfügung.

Rechtliche Grundlage ist 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 der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter <http://www.infoqeo.de> online recherchiert werden.

#### **6.5 geodätische Festpunkte**

Im Bearbeitungsgebiet oder dessen unmittelbare Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen- bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte besonders zu schützen (§ 25 (3) Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574) in der jeweils geltenden Fassung).

Im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des TLVermGeo zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Dezernat 30, Raumbezug  
Hohenwindenstraße 13a  
99086 Erfurt

Das Dezernat entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verletzung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt. Diese Leistungen sind

entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen (ThürVwKostO) vom 9. Januar 2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahme kostenpflichtig.

### **6.6 Bodenordnung**

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

## **7. Anlagen**

**7.1 Anpassung schalltechnisches Gutachten vom 17.09.2024**

**7.2 Stellungnahme zur Löschwasserversorgung im Plangebiet vom 17.07.2024**

**7.3 Bericht Dimensionierung Regenwasserrückhaltung Gartenstadt mit Anlage zur Niederschlags-  
speicherung und Ableitung für die Gartenstadt vom 30.01.2023**