

## Satzung

# Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 162 „Birkunger Straße“ im Ortsteil Leinefelde gemäß § 13a BauGB



Stand: März 2024

Herr Edgar Klingebiel

Geschäftsführer

Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Christian Zwingmann

Bürgermeister Leinefelde-Worbis

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
0.2 Übergeordnete Planungen .....	4
0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	6
0.4 Verfahrensstand .....	8
0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger .....	8
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	9
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) .....	10
1.4 Immission .....	10
<b>2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO .....</b>	<b>14</b>
2.1 Dachformen .....	14
2.2 Parkflächen .....	10
<b>3. Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
3.1 Straßenbegleitgrün .....	14
3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation .....	14
<b>4. Planinhalt und andere Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	15
4.2 Bebauung .....	16
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf .....	17
4.4 Verkehr .....	17
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz .....	17
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz .....	17
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	17
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer .....	18
4.4.5 Ruhender Verkehr .....	18
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung .....	18
4.5.1 Trinkwasser: .....	18
4.5.2 Abwasser: .....	19
4.5.3 Niederschlagswasser: .....	19
4.5.4 Heizungstechnische Versorgung .....	20
4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung .....	20
4.5.6 Elektrotechnische Versorgung .....	20
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	21
4.7 Abfallentsorgung .....	21
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	22
4.9 Löschwasserversorgung .....	22
<b>5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
5.1 Kennzeichnung von Flächen .....	23
5.2 Nachrichtliche Übernahme .....	24
5.3 Hinweise .....	24
5.3.1 Bodenfunde .....	24
5.3.2 Bodenschutz .....	24
5.3.3 Erdaufschlüsse .....	26
5.3.4 geodätische Festpunkte .....	26
5.3.5 Bodenordnung .....	26
<b>6. Flächenbilanzen .....</b>	<b>27</b>
6.1 Geltungsbereich .....	27
6.2 Private Flächen .....	27

## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

### 0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes des Ortsteiles Leinefelde, welche größtenteils versiegelt ist.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 162 „Birkunger Straße“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 4 mit den Flurstücknummern: 462/14; 462/11; 52/103



Geltungsbereich macht die städtebaulich vorteilhafte Lage und Entwicklung der innerstädtischen Leinefelder Bebauung deutlich.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Vervollständigung der innerstädtischen Bebauung (Robert-Koch-Straße, Birkunger Straße, Boschstraße) zu bewerten.

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bebauung der Robert-Koch-Straße begrenzt



- Im Osten durch gesundheitliche und gewerbliche Einrichtungen bzw das Gelände der ehemaligen Spinnerei



- im Westen durch die Birkunger Straße und die benachbarte Obereichsfeldhalle



- im Süden durch die Boschstraße und verschiedene Einzelhandelseinrichtungen



Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird durch die Birkunger Straße, Boschstraße und Robert-Koch-Straße gesichert.

## 0.2 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan Nordthüringen (RP-N) / Landesentwicklungsplan (LEP):

Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsplan (LEP 2025) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr von 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.



Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist gemäß des RP-N und des LEP (Z 2.2.8) als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

#### Flächennutzungsplan:

In der genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 162 „Birkunger Straße“ im gemäß § 13a BauGB erfolgt eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gerecht zu werden, bedarf es der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung).



#### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 5(2)1 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf

Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung Flächennutzungsplan 2016



### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 5(2)1 BauGB



Auszug Flächennutzungsplan für den Bereich des B-Plans Nr. 162 „Birkunger Straße“ nach der Berichtigung (ohne Maßstab)

Die ehemalige Gemeinbedarfsfläche wurde mehrfach als Weiternutzung von Saal oder gesundheitlichen Anlagen seitens der Stadt Leinefelde-Worbis angestrebt. Die Stadt hat sich aber neu orientiert. So sind die gesundheitlichen Anlagen im Bestand als ausreichend zu bewerten und die ehemalige Gaststätte nicht weiter wirtschaftlich nutzbar.

Ein Gemeinbedarf gab es aus eigentumsrechtlichen Gründen NIE. Es war immer eine private Gastronomie, welche keine gemeinnützigen Zwecke verfolgte. Deshalb wurde dieser Standort nie für gemeinnützige Fläche, seitens der Stadt Leinefelde-Worbis, beurteilt. Viel mehr wurden die benachbarte Stadthalle und Stadt L als gemeinnützige Fläche, in unmittelbarer Nähe, favorisiert. Die restliche Fläche in diesen Plangebiet in östlicher Richtung wird weiter als gesundheitliche Einrichtung genutzt, ist aber mit viel weniger Versorgung ausgerichtet, wie es einst durch die POLIKLINIK (DDR) versorgt wurde. Die schulische Eichrichtung, die Musikschule beabsichtigt nach dem Umbau vor 20 Jahren keine Neuausrichtung und wird weiter dort verbleiben.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat mit Beschluss 20/2021 vom 22.03.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt beschlossen.

Mit diesem Beschluss sollen die bisherigen Änderungen eingearbeitet sowie zukunftsweisende Anpassungen vorgenommen und begründet werden. In Vorbereitung dieser Planungsleistungen trägt die Verwaltung die genannte hohe Zahl an Änderungen zusammen und möchte Zusammenhänge und Schlussfolgerungen aus dieser Analyse zur schnellen Bearbeitung verwenden

### **0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grund der nicht mehr genutzten Gaststätte mit Nebenanlagen eine neue wertvolle Nutzung für Wohnbau und notwendiger Infrastruktur geschaffen werden.

Eine innerstädtische Brachfläche wird seit der Schließung der Gaststätte mit Saal, Kegelbahn und Großküche, als Leerstand registriert.

Die gastronomische Einrichtung wurde vor mehr 40 Jahren gebaut, Kegelbahne, Kleiner Saal, großer Saal, kleiner Gastraum und großer Gastraum, sowie eine Küche für Eigenbedarf und Schulküche werden seit mehr als 20 Jahren nicht mehr benötigt. Der Umbau zu einer wirtschaftlichen Einrichtung würde den Abriss und Ersatzneubau bedeuten. Alle Bemühungen des Alteigentümers waren in den letzten 20 Jahren erfolglos und führten zu Insolvenz und dem rettenden Verkauf der Immobilie. Heute sind Versorgungsecken für eine derartige Anlage im Umfeld und stadtweit neu organisiert und zeitgemäß, deshalb wird hier nach alternativen Nutzungen – wie Wohnraumschaffung gesucht.

Die komplette Erschließung und die interessante Infrastruktur im Umfeld dieses Geltungsbereiches macht die geplante Wohnbebauung zur wertvollen städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Innenentwicklung beschlossen, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen eindeutig erkennbar ist. Da es sich hier um Flächen innerhalb der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Innenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 0,46 ha, einer festgesetzten GRZ von 0,6 plus Überschreitung, ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich von 2.452,00 m<sup>2</sup> < 10.000 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Voraussetzung, für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO kleiner 20.000 m<sup>2</sup> wird eingehalten.

Pro Jahr sollen laut der Bundesregierung 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Bundesbauministerin Geywitz erwartet, dass das Ziel weder 2022 noch 2023 erreicht wird. Es müsse aber darum gehen, ab 2024 an dieses Ziel heranzukommen.

So ist den letzten Jahren durch Lohnerhöhung, Corona, erhöhte Materialkosten und erhöhte Zinspolitik die Lust aufs Bauen bei einigen Investoren verloren gegangen.

Die Stadt Leinefelde-Worbis unterstützt diese Investition im innerstädtischen Bereich. Damit kann eine leerstehende Immobilie und dessen Standort im aktivsten Bereich der Stadt Leinfelde wieder mit Leben erfüllt werden und die Infrastruktur mit innerstädtischem Wohnraum gestärkt werden.

## **0.4 Verfahrensstand**

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 162 „Birkunger Straße“ OT Leinefelde in seiner Sitzung am 20.03.2023 beschlossen. In diesem Zuge soll die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 erfolgen.

## **0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger**

Für die Umsetzung und Erschließung zeichnet sich verantwortlich:

Gattner Projektentwicklung GmbH

Bahnhofstr. 10-14

37327 Leinefelde-Worbis

Das Grundstück ist durch Robert-Koch-Straße und die Boschstraße bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einiger Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es sind bis zu 35 Wohneinheiten zulässig. Im Erdgeschoss sind bis zu 400 m<sup>2</sup> für gesundheitliche Einrichtungen und Dienstleistungen zulässig.

Eine genaue Bestimmung der Flächen ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich. Das Gebiet soll einer Wohnbaufläche gleich kommen.

Vorrangig soll sich aber die geplante Bebauung an den benachbarten Wohnbebauungen, gesundheitlicher Versorgung und Dienstleistungseinrichtungen orientieren.

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

Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

Auf Grund der derzeit vorliegenden Planung wird keine Verbindung zwischen den beiden Gebäuden geplant und damit ist die ursprünglich geplante abweichende Bebauung nicht mehr erforderlich. Städtebaulich gibt es durch die offene Bauweise, keine negativen Auswirkungen.

#### - Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Baugebiet 1: Attika 7,50 m; Gebäudehöhe 6,50 m

Baugebiet 2: Attika 10,50 m; Gebäudehöhe 9,50 m

Baugebiet 3: Gebäudehöhe 12,50 m

Baugebiet 4: Gebäudehöhe Staffelgeschoss 16,00 m

Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Birkunger Straße (Hauptverkehrsstraße) vor Gebäudemitte.

#### - Staffelgeschoss

Das Staffelgeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils haben (ausgenommen Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte und Funktionsschächte).

Die Gebäudeaußenkanten des Staffelgeschosses müssen um mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Mit der abgestuften Bauweise und den geplanten Staffelgeschossen soll die benachbarte Bebauung, mit ihren unterschiedlichen Geschossvorgaben, eine städtebauliche Anbindung erfahren.



Zum besseren Verständnis soll diese zeichnerische Darstellung zu den geplanten Gebäudehöhen die oben genannten Festsetzungen unterstützen

### 1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis zu einer Gesamtfläche von 300,00 m<sup>2</sup> zulässig. Hierfür ist eine Traufhöhe von max. 4,00 und eine Firsthöhe von max. 7,00 m zulässig.

Transparente Anbauten mit einer max. Höhe von 3,50 m (bezogen auf die Bezugshöhe) und einer Bautiefe von 4,00 m sind als Flachbauten auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

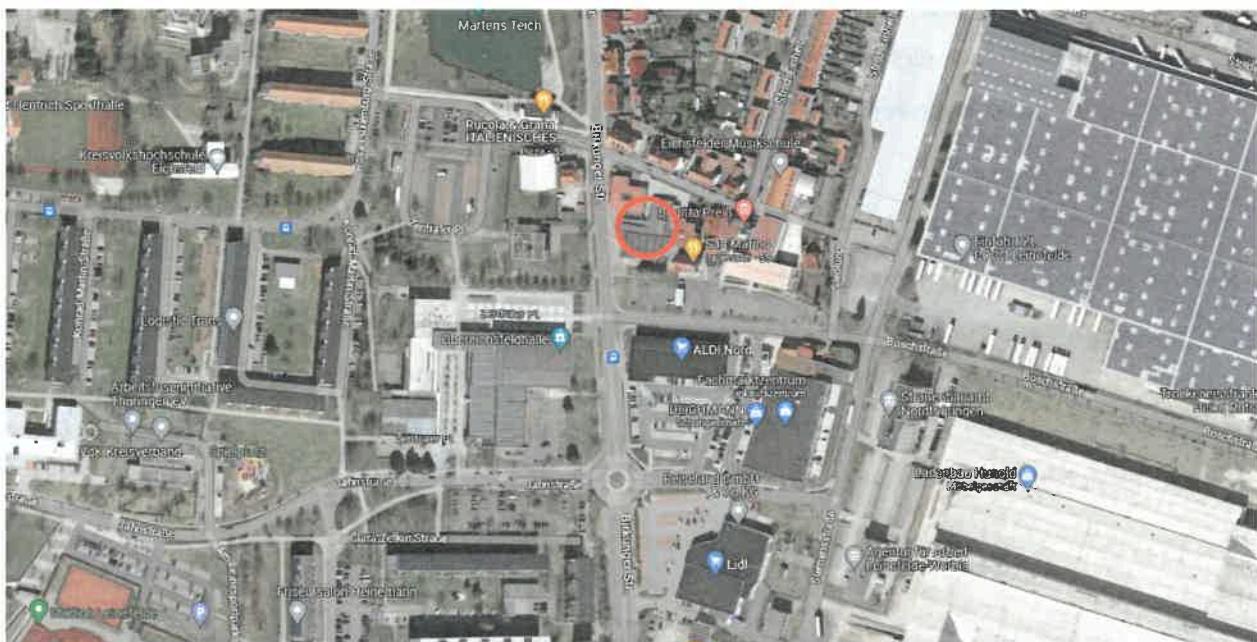
### 1.4 Parkflächen

In der Parkfläche sind Garagen und Carports, mit einer Höhe von max. 3 m und mit Flachdächern, nur innerhalb der Umgrenzung (Planzeichen 15.3) zulässig. Bezugsebene ist die mittlere Geländeoberfläche.

### 1.5 Immission

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage von Leinefelde im unmittelbaren Einwirkungsreich von Straßenverkehrswegen, Parkplätzen, gewerblichen Anlagen, Einzelhandel, kulturellen Gebäuden & Anlagen, sowie Sport- und Freizeitanlagen.

Da die durch den Betrieb und die Nutzung der o.g. Anlagen auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen zu zeitweiligen Belästigungen im Bereich der künftigen Wohnbebauung führen können, wird eine Schalltechnische Untersuchung mit dem **Bauantrag** zwingend erforderlich.



Die nördliche Wohnbebauung und die gewerblichen Gebäude um den „Märkens Teich“ stellt kein Problem seitens der Immission dar. Anders ist die Betrachtung zur Verkehrsimmision über die Birkunger Straße, der westliche ZENTRALE PLATZ und der südlich angesiedelte Einzelhandel.

### Geplante Nutzung

Städtebaulich müssen sich die geplanten Gebäude am vorliegenden Bebauungsplan orientieren.

Aufgrund der in der Nachbarschaft befindliche Nutzungen und deren immissionsseitiger (insbesondere geräuschseitiger) Auswirkungen ist zu gewährleisten, dass eine nutzungsverträgliche Planung sichergestellt wird.

### Gemengelage

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

### Geräuschimmissionen

Bzgl. der Geräuschimmissionen ist das Plangebiet von einer Vielzahl einwirkender Quellen verschiedenster Verursacher betroffen. Für diverse Geräuscharten und ihre Wirkungen existieren unterschiedliche, teils nicht kumulative Beurteilungsvorschriften sowie Orientierungs-/Richt- oder Grenzwerte.

### Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr

Hauptverursacher für Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm sind für das Plangebiet die Birkunger Straße sowie die Boschstraße. Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung und der in der Prognose verwendeten Verkehrsbelegungsdaten werden im Plangebiet erst ab einem Abstand von ca. 50m von der Straßenmittennachse der Boschstraße und Birkunger Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Das betrifft insbesondere die im Plan dargestellte geplante Bebauung im östlichen Bereich, entlang der Birkunger Straße.



Abbildung 4-33 Lärmkarte Birkunger Straße; Leinefelde (Index L)



Abbildung 4-34 Lärmkarte Birkunger Straße; Leinefelde (Index L)

Auszug aus dem Lärmaktionsplan, der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 20.10.2020 – Birkunger Straße

Die Stadt Leinefelde-Worbis stellt der Öffentlichkeit einen Lärmaktionsplan für das gesamte Stadtgebiet im Internet zur Verfügung. Diesem Lärmaktionsplan, der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 20.10.2020, sind die oben gezeigten Lärmkarten (Tag/Nacht) der Birkunger Straße zu entnehmen.

Mit der neuen Bebauung, strassenbegleitend an der Birkunger Straße, wird ein Schutz für die dahinterliegenden Gebäude und Einrichtungen erreicht, jedoch ist ein Pegelwert auf die westliche Fassade von 60 – 65 dB(A) am Tag und 50 – 55 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

So wird hier ein passiver Schallschutz, im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, notwendig.

#### Geräusche durch gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen

Im Zusammenhang mit den Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen ist die Belästigung, durch die neue Ostspange der Boschstraße, weitaus geringer zu erwarten. Die westlichen Gewerbegebäude verursachen keine gewerblichen Geräusche für die geplante Wohnbebauung.

Im Ergebnis der benachbarten Einrichtungen wird festgestellt, dass bei einem regelkonformen Betrieb dieser Anlagen keine Überschreitung der für die geplante Bebauung geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu erwarten ist.

Landwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht in der Nähe.

#### Geräusche durch Sportanlagen und kulturelle Veranstaltungen

Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Sportanlagen (incl. ihrer Nebeneinrichtungen und Parkplätze) relevant:

- Obereichsfeldhalle Leinefelde mit Zentralen Platz
- Stadion & Freibad Leinefelde mit vorgelagerten Parkplätzen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Sportanlagen ein hohes Maß an verhaltensbezogenem Lärm aufweisen, der je nach Nutzung, Nutzern und Zuschaueranzahl stark variiert. Die Entfernung zum Stadion und dessen vorgelagerte Parkplätze beträgt ca. 350 m und vorgelagerte Obereichsfeldhalle erlauben die Beurteilung der Gesamtsituation, dass kaum eine Belästigung für die geplante Wohnbebauung, durch Freibad und Stadion, zu erwarten ist.

Bei der Obereichsfeldhalle und nördlich gelegenem Zentralen Platz kann nur eine Entfernung von 100 m zum Geltungsbereich festgestellt werden. Die mögliche Belästigung aus Veranstaltungen

und zeitlicher Nutzung erfordern eine Schallschutztechnische Beurteilung, welche mit den Bauantrag zwingend vorzulegen ist.

### Geräusche von Einzelhandelseinrichtungen

Die Einzelhandelseinrichtungen und dessen Parkplätze werden durch den ALDI, als großzügiges Gebäude, geschützt und wirken kaum auf den geplanten Geltungsbereich.

### Geruchseinwirkungen:

Landwirtschaftliche Anlagen oder andere Einrichtungen mit Geruchseinwirkung, befinden sich nicht in der Nähe, damit werden keine Belästigungen seitens Geruchseinwirkungen erwartet.

### Passiver Schallschutz

Sofern im Rahmen einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander an der Planung festgehalten und aktiver Schallschutz nicht umgesetzt wird, steht ungeachtet o.g. Ausführungen das Immissionsschutzrecht (§ 50 BImSchG), bei Festsetzung folgender oder in ihrer Wirkung vergleichbarer konfliktmindernder **passiver Maßnahmen**, dem Bebauungsplan nicht entgegen:

1. An dem geplanten Gebäude entlang der Birkunger Straße sind der Belüftung dienende Fenster von schutzbedürftigen Räumen (DIN 4109), insbesondere Schlaf- und Kinderzimmerfenster, nur an der der Birkunger Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Die Anordnung von Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende bzw. der Wohnfläche zurechnende Terrassen, Balkone etc.) ist nur unmittelbar an der straßenabgewandten Gebäudeseite, bezogen auf die Birkunger Straße, zulässig.
3. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entlang der Birkunger Straße sind nachweislich so auszuführen, dass ein Bauschalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) von mindestens 35 dB erreicht wird. Das  $R'_{w,res}$  ist auf das komplette Außenbauteil (z.B. Wand/Fenster/Tür-Kombination) bezogen. Je nach Ausführung kann dabei das jeweilige Bauschalldämmmaß für das Einzelbauteil geringer oder höher ausfallen.
4. Von der Regelung in Ziffer 1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Belüftung (z.B. schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente) oder die Räume mit einer Zwangsbelüftungsanlage (Hausklimatisierung) ausgestattet sind. Das erf.  $R'_{w,res}$  darf dabei nicht unterschritten werden.
5. Eine Abweichung von den Regelungen in Ziffer 2 ist möglich, wenn einzelfallbezogen der Nachweis erbracht wird, dass im Bereich des Außenwohnbereiches durch seine konkrete Bauausführung (Anordnung abschirmender Elemente etc.) die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum eingehalten werden.

Die DIN-Vorschriften können während der Sprechzeiten im Rathaus Wasserturm eingesehen werden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

### 2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die benachbarte Bebauung der Einzelhandelseinrichtungen und die Bebauungen rund um die Obereichsfeldhalle und „Märtens Teich“ aufgenommen werden.

Gleichzeitig soll ein modernes Erscheinungsbild für die geplante Gebäudeanlage erreicht werden.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Straßenbegleitgrün

F1 Auf dieser Fläche ist eine Baumreihe mit 7 Stück hochstämmige Laubbäume der Sorte *Tilia cordata* 'Greenspire' - Winterlinde im Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.

### 3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Leinefelde-Worbis.

Im Geltungsbereich befinden sich die ehemalige Gaststätte mit Nebenanlagen, welche nicht mehr genutzt werden.

Eine UVP ist nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 Abs. 1 und 5 zu beachten. Da es weiterhin verboten ist, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), sowie die Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), sind alle Handlungen, die den genannten artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen entgegen stehen könnten, unzulässig.

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind vor Umbau bzw. Abrissmaßnahmen die Örtlichkeiten nach Lebensstätten geschützter Arten zu untersuchen (z.B. Spalten nach Fledermäusen, Nester von Vögeln) und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu veranlassen sowie die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden.

## 4. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet orientiert sich an der anschließenden vorhandenen Nachbarbebauung.

Dabei ist vor allem die Gebäudehöhe des Bestandes maßgebend.

Die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen wurden in den jeweiligen Straßen in der Nachbarschaft aufgenommen und städtebaulich beurteilt. In dessen Anlehnung wurden die geplanten Höhen weitgehend in die neue Planung eingearbeitet.

So ist der Baukörper in Anlehnung der Robert-Koch-Straße nicht höher als die benachbarte Wohnbebauung. An der Birkunger Straße wirkt der Baukörper städtebaulich dominant, aber NICHT überragend zur Nachbarbebauung. In der Boschstraße wurden die hohen Gebäude der ehemaligen Poliklinik als Vorbild verwendet.

Insgesamt zeigen die Perspektiven aus der Wahrnehmung der angrenzenden Bürger-steige, dass der Gebäudekomplex sich gut und modern in das Straßenbild der drei an-grenzenden Straßen einfügt.



Diese Visualisierung von der Kreuzung Robert-Koch-Straße/Birkunger Straße der beabsichtigten Planung zeigt, dass das städtebauliche Einfügungsgebot eingehalten ist.

Die kompakte Bauweise wird aus den Einzelhandelseinrichtungen übernommen. Die Baufenster lassen ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen sollte 2,00m bzw. 5,00 m betragen.



Die geplante Gebäudeansicht Kreuzung Birkunger Straße/Boschstraße.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

#### 4.2 Bebauung

Das Gelände ist fast vollständig durch die ehemalige Gaststätte „Haus Eichsfeld“ bebaut.



Die Gebäude des „Haus Eichsfeld“ mit Nebenanlagen soll den Ersatzbauten weichen

Das ehemalige Gasthaus „Haus Eichsfeld“, mit Hotel, Großküche, Gasträumen und Kegelbahn wurde seit 20 Jahren nur noch teilweise genutzt und steht seit zwei Jahren leer. Nun soll die gesamte Anlage einen Ersatzneubau weichen.



Der eingeschossige Bestand des „Haus Eichsfeld“ mit Hotel, Gasthaus und Nebenräumen mit Sicht von der Birkunger Straße

#### 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist in der Stadt vielseitig vorhanden.

#### 4.4 Verkehr

##### 4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung ist über die „Birkunger Straße“, „Boschstraße“ und „Robert-Koch-Straße“ schnell und flüssig umsetzbar. Über diese innerstädtischen Straßen ist der Geltungsbereich in alle Richtungen erschlossen.



Dieser Lageplan zeigt die guten verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten; im Osten (Grau) zu den benachbarten Einkaufszentren und nach Worbis L 3080 oder A 38, im Süden (Blau) zur Südstadt B 247 und A38, in Westen (Grün) nach Heiligenstadt L3080 und zu den Wohngebieten, in Richtung Norden (Gelb), mit vielen kurzen Verbindungen in alle städtischen Bereiche.

##### 4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufteilungen und Gestaltung der neuen Verkehrsflächen nicht verbindlich sind.

##### 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich in der „Birkunger Straße“ eine Haltestelle.

#### 4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße (Birkunger Straße, Robert-Koch-Straße und Boschstraße) bieten ausreichend Gehwege.

#### 4.4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies erfolgt nach der Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO von 2018 (1,5 Stellplätze/WE). So werden die Zufahrten von der Robert-Koch-Straße für 11 Garagen und 10 Stellplätze genutzt und die vorhandenen Parkplätze an der Boschstraße bieten Platz für 28 Stellplätze.

Das deckt den Bedarf für 35 Wohnungen...

Da sich die Anzahl der Wohnungen im Zuge der Umsetzung der zulässigen 400 m<sup>2</sup> Dienstleistungen reduzieren, können diese dann entsprechend für diese Nutzungen vorgesehen werden.



Lageplan mit geplanten Stellplätzen im Geltungsbereich



Der ruhende Verkehr kann zum Großteil auf dem vorgelagerten, vorhandenen Parkplatz gesichert werden

#### 4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Versorgungstechnische Anlagen befinden sich grundsätzlich mit Ihren Anschlusspunkten in der Birkunger Straße, Boschstraße oder Robert-Koch-Straße.

##### 4.5.1 Trinkwasser:

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



Leinefelde. In der Robert-Koch-Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 125 GG, welche den Geltungsbereich versorgen kann. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.

Die Trinkwasserversorgung wird von der Robert-Koch-Straße gesichert.

#### 4.5.2 Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen. Erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch einen Erschließungsträger, so sind nach Abschluss der Arbeiten Regelungen zur Nutzung und Eigentumslage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungs-pflicht verbleibt beim Zweckverband.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und WAZ ist erforderlich. Kosten-träger für die Erschließungsmaßnahme ist die Stadt bzw. der Erschließungsträger.



Die Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel zeigt die möglichen Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser und Regenwasser

#### 4.5.3 Niederschlagswasser:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Ver-sickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserka-nalisation gedrosselt (5 l/sha) einzuleiten.

#### 4.5.4 Heizungstechnische Versorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen an der Ecke Robert-Koch-Straße / Birkunger Straße



Gasleitungen des Versorgungsträgers EW Eichsfeldgas GmbH. Ein Anschluss ist möglich.

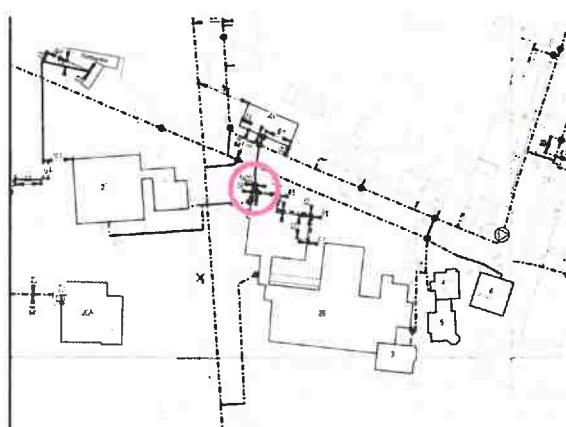
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu den MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft.

Eine Gasversorgung ist im Kreuzungsbereich möglich

#### 4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung



Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie in der Birkunger Straße, welche den gesamten Geltungsbereich versorgt.

Für die Baumaßnahme und Hausanschlüsse der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6-12 Monaten benötigt, je nach Umfang der Änderungen.

Die Kosten für Änderungen an der dinglich gesicherten Telekommunikationslinie sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Die TELEKOM sichert die Versorgung im Kreuzungsbereich

#### 4.5.6 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der vorhandenen Straße Robert-Koch-Straße erfolgen.



Der Anschluss in der Robert-Koch-Straße soll die Stromversorgung des Geltungsbereiches sichern.

Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

#### 4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV).

#### 4.7 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern. Hier kann ein Rückwärtsfahren (< 100,00 m) zugemutet werden, da dies auch z.Z. für die vorhandene südliche Wohnbebauung funktioniert.

#### **4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der EW GAS und dessen Station.

#### **4.9 Löschwasserversorgung**

Über die vorhandenen Hydranten kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung).

Löschwasserentnahmen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Nicht standardgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥ 3 m, Höhe der Durchfahrt ≥ 3,50 m, Kurvenradien ≥ 10,50, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt ≤ 10%...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Für die geplante Bebauung wird eine Feuerwehrumfahrt notwendig. Sie ist ebenso zu kennzeichnen. Die geplanten und vorhandenen Erschließungsanlagen sichern die Erreichbarkeit der zukünftig geplanten Bebauung. Eine Umfahrt um jedes Gebäude ist aus Gründen der Grundstückszuschnitte und erlaubten Bebauung nicht möglich. Jedoch sollte eine Zufahrt auf jedes Gebäude von 3,50 m sichergestellt werden.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauart-zertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmenden Materialien (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

## 5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Kennzeichnung von Flächen

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

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzugeben, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- 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
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung

- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
- i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial
- i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002

## 5.2 Nachrichtliche Übernahme

Ein Schutzgebiet ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 5.3 Hinweise

### 5.3.1 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

### 5.3.2 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben wird eine bereits fast vollständig bebaute bzw. versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere durch die Baumaßnahmen, ist mit geringfügigen Eingriffen verbunden.

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächenanspruchsnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsgesetzte, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung bau betriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist 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.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt dem Landkreis im speziellen der Unteren Naturschutzbehörde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die UNB insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeitsförderung des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzubauen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

### 5.3.3 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologiebergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologiebergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz). Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

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

### 5.3.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim:

Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Referat 31, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt

ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

### 5.3.5 Bodenordnung

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

## 6. Flächenbilanzen

### 6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,46 ha.

### 6.2 Private Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Parkplatz	923,00 m <sup>2</sup>
private Grünflächen mit Straßenbegleitgrün	535,00 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundfläche	3.142,00 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung)	2.513,60 m <sup>2</sup>

