

ENTWURF

Begründung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ Stadt Leinefelde-Worbis/OT Leinefelde

Luftbild Thüringen Viewer



Stadt:	Leinefelde-Worbis	Landkreis:	Eichsfeld
Gemarkung:	Leinefelde	Land:	Thüringen
Flur:	8		
Flurstücke:	126/431, 126/354, 126/437, 126/357, 126/408, 126/410, 126/409, 126/449, 126/448, 126/358, 126/361, 126/362, 126/359, 126/360, 126/417, 126/418, 126/419, 126/421, 126/420, 126/423, 126/424, 126/425, 126/428, 126/426, 126/427, 126/422, 126/413, 126/412, 126/411, 126/414, 126/416, 126/415		

Leinefelde-Worbis, Juli 2026

Leinefelde-Worbis,

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

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

Vorwort	4
0. Erläuterungen zum Geltungsbereich und Änderungen	7
0.1 Planungsanlass und Erfordernis	8
0.2 Verfahrensablauf	9
0.3 Geltungsbereich	9
0.4 Ziele und Zwecke der Planung	11
0.4.1 Allgemeine Planungsziele	11
0.5 Übergeordnete Planungen	12
0.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
0.5.2 Flächennutzungsplan	14
0.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030	14
0.5.4 Wohnungsbedarfsprognose	15
0.6 Ausgangslage und Bestandsdarstellung	16
0.6.1 Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung	16
0.6.2 Erschließung	16
0.6.3 Umwelt	16
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 & 3 BauGB	18
1.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)	18
1.3 Immission § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	20
1.4 Entwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	24
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	25
2.1 Dachformen	25
2.2 Dachneigung	25
2.3 Dacheindeckung	25
2.4 Gebäudeausrichtung	25
3. Grünordnerische Festsetzungen	26
3.1 Allgemeines	26
3.2 Öffentliche Grünflächen	26
3.3 Pflanzgebotsflächen	27
3.6 Pflanzlisten	28
3.7. Erhalt und Pflege	30
3.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) im Überblick	30

4. Planinhalt und andere Festsetzungen	32
4.1 Städtebauliches Konzept	32
4.2 Bebauung	36
4.3 Verkehr	36
4.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz.....	36
4.3.2 Inneres Verkehrsnetz	38
4.3.3 Fußgänger und Radfahrer.....	38
4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	39
4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	44
4.6 Wasser-/Grundwasserschutz.....	44
4.7 Geologie/ Boden / Baugrundverhältnisse	44
4.8 Denkmalschutz und Archäologie	44
4.9 Abfallrecht/Bodenschutz:	45
5. Flächenbilanzen.....	46
5.1 Geltungsbereich	46
5.2 Öffentliche Flächen.....	46
5.3 Flächenbilanz (Wohnbaufläche in offene Bauweise)	46
6. Hinweise	46
6.1 Bodenfunde / Bodendenkmale	46
6.2 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen.....	47
6.3 Bodenaufschlüsse	47
6.4 Bodenschutzrechtliche Anforderungen	47
6.5 Artenschutzmaßnahmen.....	48
6.6 Baumschutzsatzung	48
6.7 Einsichtnahme von Vorschriften	48
7 Anlagen	49

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde mit dem Schreiben vom 18. Januar 2023 der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung mit dem Aktenzeichen 63.51101.004/2022-635000143 erteilt.



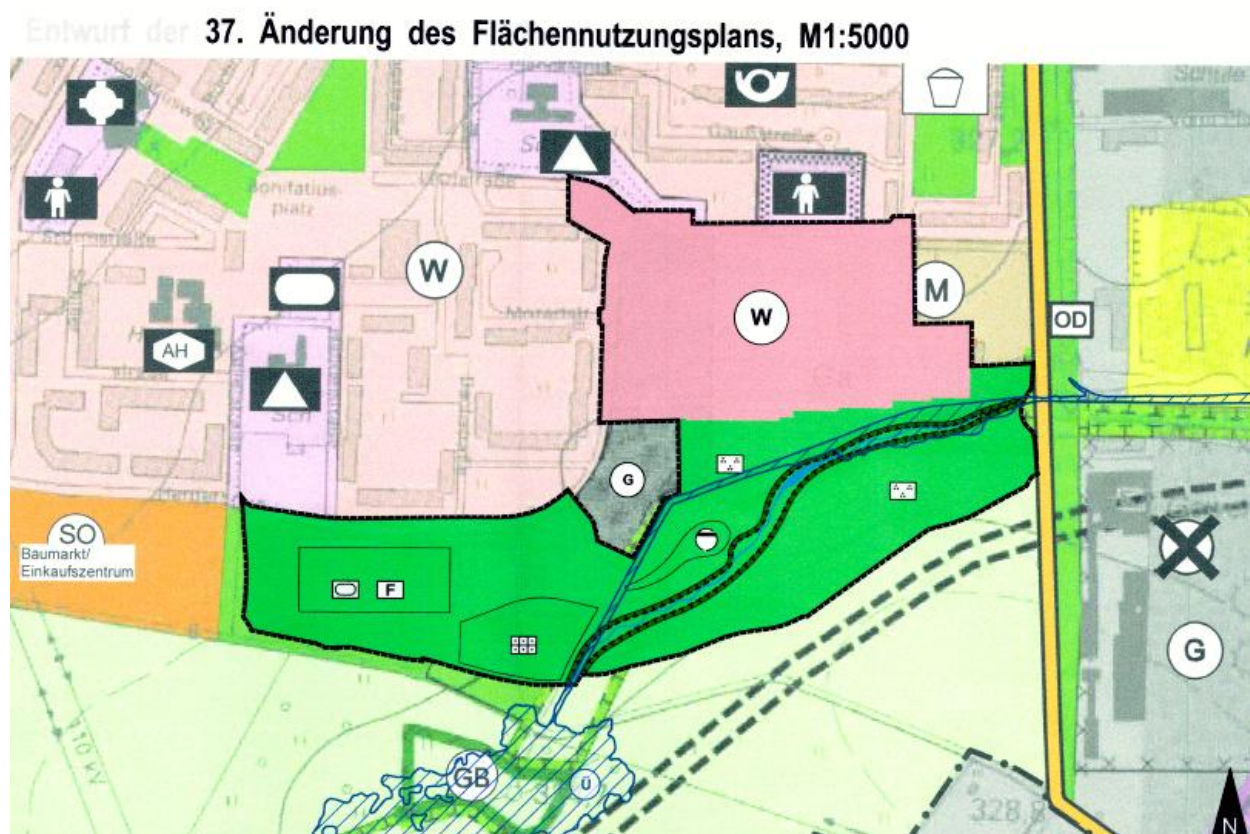
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der Bekanntmachung in Kraft.



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

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

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.



Planzeichnung der 37. Änderung des Flächenutzungsplanes in Bezug auf BP Nr. 140 und BP Nr. 141

Für diese Gartenstadt wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplan in Bezug auf BP Nr. 140 „LGS2024“ – Gartenstadt und Nr. 141 „LGS0224 – Auegarten an der Ohre im Ortsteil Leinefelde erarbeitet und am 17.01.2023 genehmigt (AZ 5090-340-4621/3140-2-5017/2023).

Der Rat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 23.09.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ in Leinefelde beschlossen.

Die 3. Änderung wurde als ergänzende textliche Festsetzung, für die Bauten und Anlagen der LGS2026 beschlossen. So sollen für den Zeitraum, 6 Monate vor, während der Landesgartenschau 2026 und 6 Monate nach Durchführung temporäre Bauten und Anlagen, Verkaufsstände, gastronomische Einrichtungen, Anlagen für Kleintierhaltung, Kunstobjekte, WC-Container, Werbe- und Präsentationsflächen sowie Veranstaltungsstätten und Sportanlagen zugelassen werden.

Danach soll der Urzustand für eine Wohnbebauung wieder hergestellt werden.

Nach Ablauf des oben genannten Zeitraums entfallen diese Ausnahmen ersatzlos. Die in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 140 dauerhaft festgesetzte Art der baulichen Nutzung tritt automatisch wieder in Kraft. Temporäre Bauten und Anlagen, die ausschließlich für die Landesgartenschau 2026 errichtet wurden, sind bis spätestens 30.04.2027 zurückzubauen. Die 3. Änderung des BP Nr. 140 „LGS2024 – Gartenstadt in Leinefelde wurde mit der Bekanntmachung am 12.02.2026 rechtskräftig.



Luftbild der temporären Bauten und Anlagen, die ausschließlich für die LGS2026 errichtet wurden u. einen Rückbau erfordern.

Die 2. Änderung wird nach den Erkenntnissen der vorliegenden Stellungnahmen, im „Vollverfahren“ durchgeführt. Die begründet sich im Umfang der geplanten Änderungen.

Diese Änderung wird als eigenständiger Bebauungsplan eine Bewertung finden.

Die genehmigte Fassung der 2. Änderung BP Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ in Leinefelde wird entsprechend so als eigenständiger Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erfahren..

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich und Änderungen

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

- Geltungsbereich der 2. Änderung greift die Baufelder auf und besetzt sie mit neuen Baufenstern und ändert die Festsetzungen.
- Anliegerstraße, Parkplätze und Grünanlagen (Grüner Finger) werden im Bestand übernommen.



Parkflächen und Bepflanzungen im Bestand werden übernommen

- Baufenster A1 & 2 werden auf das geplante Bauvorhaben neu festgelegt.
- Baufenster B2 & 3 werden durch ein Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung (PP) ersetzt.
- Einfahrtsbereiche werden auf die neu geplante Bebauung abgestimmt und nicht festgesetzt.
- Straßenbegleitgrün wird auf öffentliche Grünfläche neu festgesetzt und orientiert sich am Bestand.
- Private Grünstreifen werden den neuen Baufenstern angepasst.
- Festsetzungen der Bauweise, Maß und Art der baulichen Nutzung werden auf die geplante Nutzung neu abgestimmt.
- Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen werden auf die Vorgaben der Planung neu festgesetzt.
- Städtebauliche Vorgaben zu möglichen Investoren und Bauabsichten werden neu abgestimmt.
- Geschossigkeiten entfallen auf Grund der Höhenfestlegungen.

Umwelttechnische Anforderungen wie Boden, Immission, Grünordnung und Entwässerung werden mit den Vorgaben des gesamten Bebauungsplanes, geringfügig neu für diesen Geltungsbereich beurteilt.



Grüne Finger und Versickerungsanlagen im Bestand

0.1 Planungsanlass und Erfordernis

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.

Parallel zu dieser Bauleitplanung wurde noch ein weiterer Bebauungsplan erstellt: B-Plan Nr. 141 „LGS2025 – Augarten an der Ohre“. Die beiden B-Pläne umfassen zusammen das Kerngebiet der Landesgartenschau und stehen sowohl räumlich als auch funktional in enger Korrespondenz.

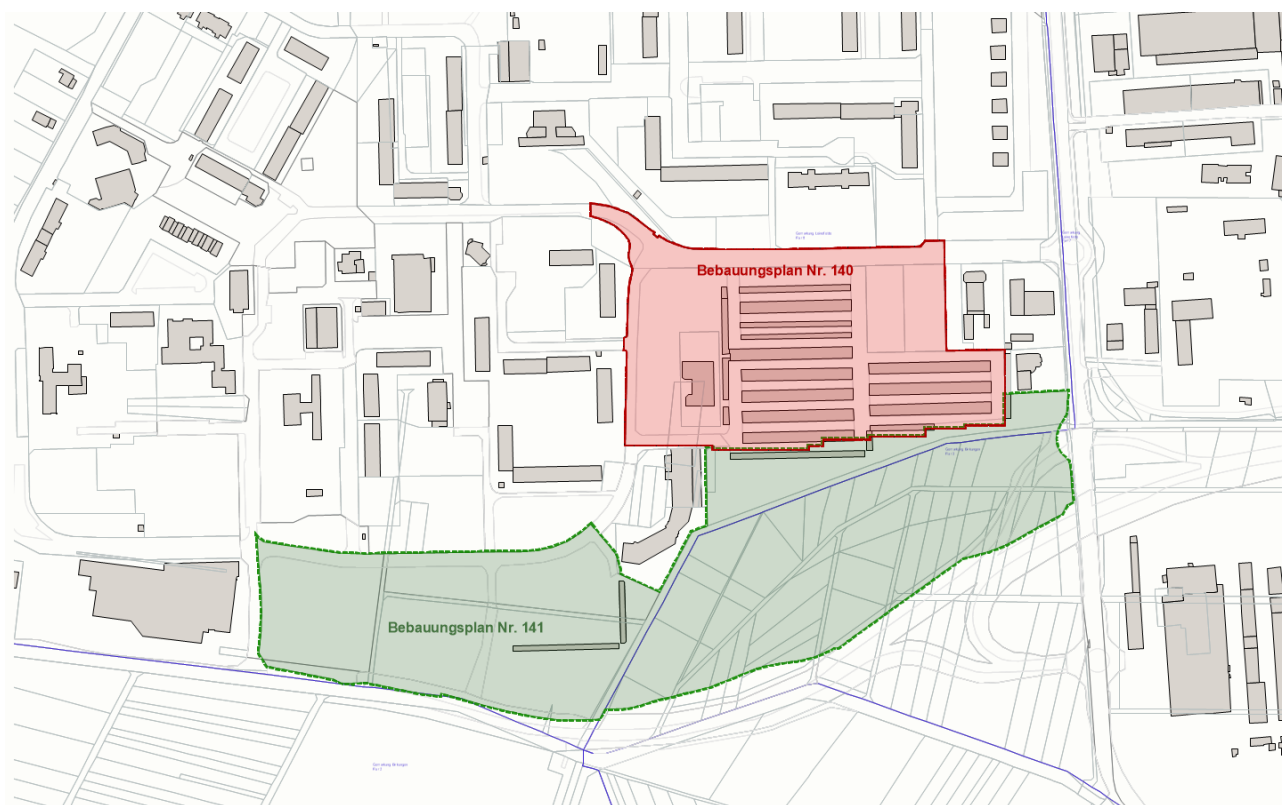


Abb.1: Die beiden Bebauungspläne Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ und Nr. 141 „LGS2025 – Augarten an der Ohre“ über das Kerngebiet der Landesgartenschau

Die Entwicklung eines zukunftsweisenden, nachhaltigen Wohngebietes am Rande der Südstadt Leinefelde im Übergang zum Landschaftsraum ist ein Kernbestandteil des Konzepts der Landesgartenschau (siehe Kapitel 1.5.5). Die Gartenstadt, an der Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaft, rundet den Siedlungskörper der Südstadt ab und gestaltet einen ökologischen und hochwertigen Übergang zur Landschaft. Zuvor wurden die Flächen überwiegend für einen großen Garagenkomplex mit 850 Garagen genutzt und sind entsprechend im Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis ausgewiesen. Mit den hier geplanten ca. 93 Wohneinheiten sollen die Wohnungsangebote in Leinefelde-Worbis und in der Region erweitert und ergänzt werden, ohne dass dafür neue Flächen beansprucht werden müssen.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes unter dem Motto „Gartenstadt“ geschaffen und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle getroffen werden.

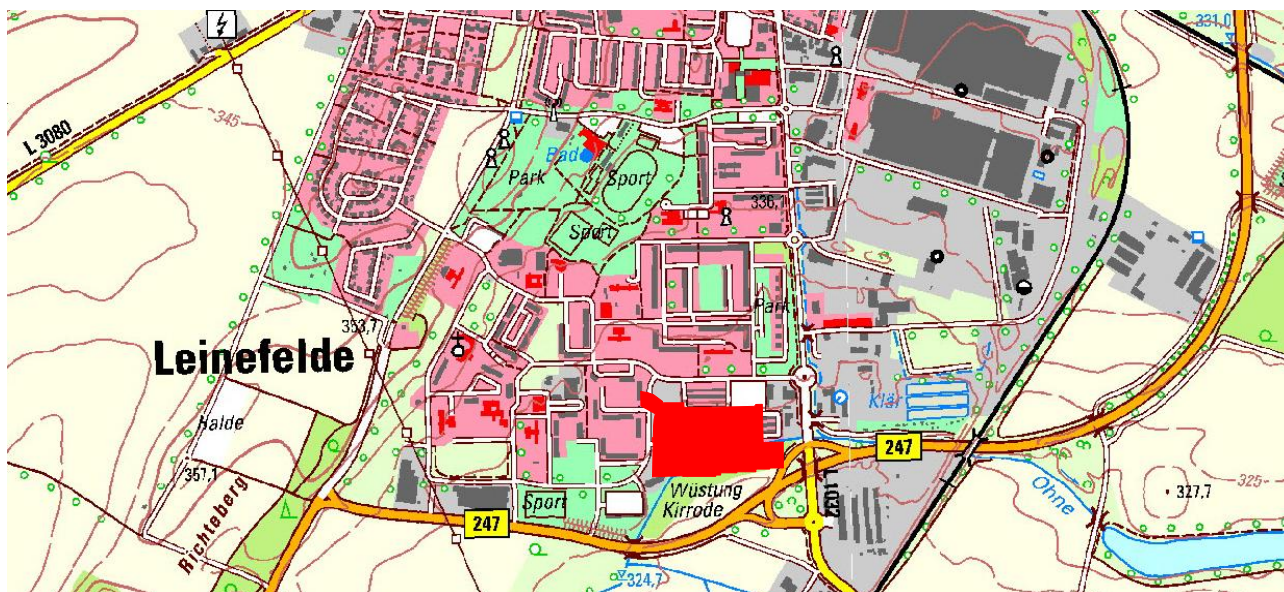


Abb. 2: Übersichtsplan zur Lage in der Stadt

0.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2024 - Gartenstadt“, Ortsteil Leinefelde, beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ wurde am 26.09.2022 vom Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ursprungs-B-Plan Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“

Aufstellungsbeschluss à 29.06.2020	Titel „LGS2024 - Gartenstadt“
Satzungsbeschluss à 26.09.2022	Titel „LGS2025 - Gartenstadt“
Rechtskraft à 03.02.2023	Titel „LGS2025 - Gartenstadt“

1. Änderung „LGS 2025 – Gartenstadt“

Aufstellungsbeschluss à 23.09.2024	Titel „LGS 2024 – Gartenstadt“
Satzungsbeschluss à 09.12.2024	Titel „LGS 2024 – Gartenstadt“
Rechtskraft à 16.01.2025	Titel „LGS 2025 – Gartenstadt“

3. Änderung B-Plan Nr. 140 „LGS2024 - Gartenstadt“

Satzungsbeschluss 08.12.2025	Titel „LGS 2025 – Gartenstadt“
Rechtskraft 12.02.2026	Titel „LGS 2025 – Gartenstadt“

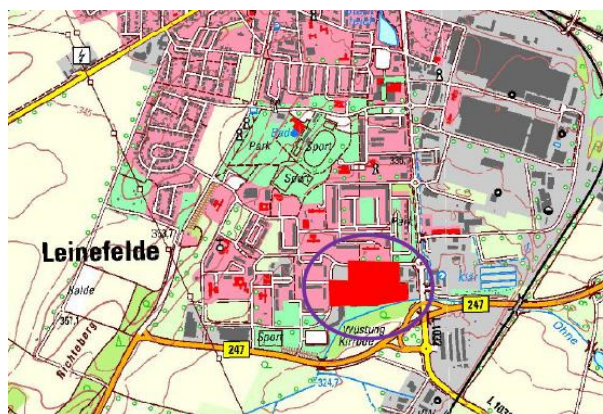
In der Stadtratsitzung vom 23.09.2025 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ einstimmig beschlossen (Beschluss 175/2025).

Mit der Vorgabe der Änderung von planungsrechtlichen Vorgaben und Baufenstern soll ein wirtschaftliches Bauen ermöglicht werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier nicht erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich nicht ändert.

0.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,1 ha (40.999,26 m²).



Übersichtslageplan der 2. Änderung BP Nr. 140 Gartenstadt



Geltungsbereich der 2. Änderung des BP Nr. 140 Gartenstadt

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ wurde gegenüber dem genehmigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ geringfügig geändert. So wurden Bereiche an die Beethovenstraße (mit Kreisel), und der Lisztstraße und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ rausgenommen.

Der neue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ in der Gemarkung Leinefelde, Flur 8 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt:



im Norden: befindet sich die angrenzende Lisztstraße mit der benachbarten IV – V geschossigen Bebauung mit nicht störendem Gewerbe, Büros, Schulgebäude und Wohnungsbau



im Osten: ist ein Schnellrestaurant und Autohaus, anschließend ist eine Tankstelle ansässig



im Süden: Freiraum der Ohne-Aue, mit den Anlagen des BP Nr. 141, und einer II geschossigen gewerblichen Bebauung mit Büro, Gastronomie und Einzelhandel



im Westen: tangiert die Beethovenstraße mit den Wohnanlagen des „Musikerviertels“

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat alle o.g. Grundstücke erworben und katasterseitig verschmolzen.

Die derzeitige Aufteilung kann in der öffentlichen Fläche weitgehend bleiben. Die neue Planung der Wohnstandorte erfordert jedoch eine Neuaufteilung des Katasters.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich werden.

0.4 Ziele und Zwecke der Planung

0.4.1 Allgemeine Planungsziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Auflösung des Garagenhofes mit 850 Garagen und städtebauliche Neuordnung sowie Ausbildung eines ökologisch nachhaltigen Siedlungsrandes im Übergang zum Landschaftsraum der Ohne.
- Entwicklung einer zukunftsweisenden Gartenstadt mit max. 93 Wohneinheiten im Sektor des gehobenen Geschosswohnungs- und Eigenheimbaus auf der Rückbaufläche.
- Zudem sollen mit der 1. Änderung der Gartenstadt insgesamt 55 Pflegeplätze geschaffen werden.
- Gestaltung eines homogenen Siedlungscharakters durch gestalterische Vorgaben für die Bebauung und die Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche und Einfriedungen.
- Anlage und qualitätsvolle Gestaltung eines hohen Anteils an gemeinschaftlich und öffentlich nutzbaren Freiflächen, u.a. von Versickerungsmulden, welche neben dem Sammeln und Ableiten von Regenwasser in die Ohne-Aue auch Bestandteil des Wegenetzes sind und als Freiflächen mit Treffpunkten und Spielmöglichkeiten sowie zur Verbesserung des Mikroklimas dienen.
- Definition der inneren Verkehrserschließung des Quartiers (Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität) und Anbindung an das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

0.4.2 Planungsalternativen/ Planungswettbewerb

Im Rahmen der Konzeptentwicklung für die Bewerbung der Stadt Leinefelde-Worbis für die Ausrichtung der Thüringer Landesgartenschau wurden umfangreiche Standortüberlegungen getroffen. Dabei kristallisierte sich der Standort am Rand der Südstadt heraus, da hier neben der Befriedigung der Wohnungsnachfrage auch umfangreiche Aufgaben und Zielstellungen des Stadtumbaus gelöst werden können (s.o.).

Darüber hinaus gliedert sich das Plangebiet an bereits bestehende Wohngebiete an: wichtige Standorte der Daseinsvorsorge (Schulen, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen etc.) sind fußläufig erreichbar und es bestehen hervorragende Anbindungen an den ÖPNV und die technische Infrastruktur (z.B. Fernwärmenetz). Die Planung vermeidet damit die mögliche Alternative einer Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen mit ihren negativen Folgen.

Nach dem Zuschlag für die Ausrichtung der Landesgartenschau wurde durch die Stadt Leinefelde-Worbis ein Planungswettbewerb ausgelobt, um die bereits mit der Bewerbung vorgelegte Grundkonzeption weiter zu konkretisieren. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf für die „Gartenstadt Leinefelde“ ist das Ergebnis der Überarbeitung des mit dem ersten Preis aus dem Wettbewerb „Landesgartenschau Thüringen 2024 in Leinefelde-Worbis: Gartenstadt und Augarten“ hervorgegangenen Entwurfes.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ in Leinefelde, sollen die Grundzüge einer Wohnungsbebauung erhalten bleiben. Im Vordergrund dieser städtebaulichen Neuaufteilung, stehen bezahlbare und umsetzbare Investitionen für die potenziellen Bauwerber.

0.5 Übergeordnete Planungen

0.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten übergeordneten Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, am 04.07.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen verkündet und am 05.07.2014 in Kraft getreten) und der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und der Regionalplan Nordthüringen weisen die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum aus. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion, die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, die überregionale Verkehrsknotenfunktion, die Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion sowie die Steuerungsfunktion.

Laut der Raumstrukturgruppen- und -typen-Karte des LEP 2025 wird Leinefelde-Worbis dem „demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in teilweise oberzentrennaher Lage ‚nördliches Thüringen‘“ zugeordnet. Des Weiteren befindet sich Leinefelde-Worbis innerhalb folgender landesbedeutender Entwicklungskorridore (LEP 4.2):

- A 38: Landesgrenze Niedersachsen – Heilbad Heiligenstadt – Leinefelde-Worbis – Nordhausen – Landesgrenze Sachsen-Anhalt
- B 247/B 176/B 4: A 38 – Leinefelde-Worbis – Mühlhausen – Bad Langensalza – B 4 – A 71

In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbe-

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen den Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Im Rahmen flächensparender Siedlungskonzeptionen sind innerörtliche Entwicklungen zu begünstigen; der Erschließung von Baulücken, der Mobilisierung von geeigneten Brachflächen sowie der Nutzung von Baulandreserven in bereits erschlossenen Gebieten soll der Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich eingeräumt werden. Darüber hinaus soll sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren.



Kartenauszug Raumordnungsplan Nordthüringen Stand 10/2012 mit Markierung des Geltungsbereiches als Übersichtskarte

stadt“ verbundenen Planungsziele zur Revitalisierung eines untergenutzten Areals im Stadtgebiet, stehen in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (Punkt 2.4 LEP und Punkt 2.1 des Regionalplanes Nordthüringen) und zentralörtlichen Bedeutung. Andere Nutzungsansprüche aus der Raumordnung werden nicht tangiert. Die Vorbehalts- und Vorranggebiete der Freiraumsicherung oder landwirtschaftlichen Bodennutzung weisen einen großzügi-

gen Abstand zur Ortslage auf - diesbezüglich sind keine Nutzungskonflikte zu erkennen.

0.5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Leinefelde-Worbis verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1998 mit zahlreichen Änderungsverfahren. Das Plangebiet war Teil der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (2015, Änderungsbereich Leinefelde 3). Durch den Stadtrat wurde 22.03.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Leinefelde-Worbis beschlossen, um die gesamt-städtischen Entwicklungsziele der Stadt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu klären.

Die 37. FNP-Änderung sieht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 die Darstellung als Wohnbaufläche vor. Dadurch wurde die gewerbliche Baufläche deutlich reduziert.

Auszug aus der 37. FNP-Änderung, Ausweisung Wohnbaufläche

0.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Im Jahr 2015 wurde im Auftrag der Stadt Leinefelde-Worbis durch das Büro GRAS* (Gruppe Architektur & Stadtplanung, Dresden) ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit einem Planungshorizont bis 2030 erarbeitet. Der Bereich des Bebauungsplans wird darin als Vernetzungsbereich zwischen Südstadt und Ohne / Landschaftsraum eingestuft. Im Zielplan des ISEK ist das Plangebiet als „Neustrukturierungsbereich“ gekennzeichnet, an den unmittelbar im Süden der Bereich der Ohne als „Grün mit Naherholungsfunktion / landschaftlich geprägt“ angrenzt – in diesen sind „Vernetzungen“ in Form von Wegeverbindungen vorgesehen. Weiterführende Aussagen, die sich direkt auf das Plangebiet beziehen, wurden damals noch nicht getroffen. Allerdings wurde für den Bereich der Ohne unter der Maßnahmennummer S-26 die Renaturierung der Auenlandschaft von Leine, Line und Ohne im Zusammenhang mit der Schaffung von Naherholungszonen durch Entwicklung/Aufwertung des Landschaftsraums im Siedlungsbereich und der Verbindung mit der „Grünen Achse“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine städtebauliche Entwicklung an der Schnittstelle zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum vor, die dieser Situation in besonderem Maße Rechnung trägt, indem die baulichen und freiräumlichen Strukturen auf das Engste miteinander verwoben werden. Geschossigkeit und Bebauungsdichte nehmen im Vergleich zur Südstadt deutlich ab, zahlreiche Wegeverbindungen führen – von der Südstadt kommend – in den Landschaftsraum, welcher im Zuge der Landesgartenschau eine Aufwertung erfährt (siehe 1.5.5).

Folgende weitere Maßnahmen und Zielstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes werden berücksichtigt:

Landschaftsplanung

N 2: Touristische Erschließung der Quellgebiete der Flüsse Hahle und Wipper in Worbis und der Flüsse Leine und Ohne in Leinefelde → Konzeptionelle Gestaltung und Aufarbeitung der im Stadtgebiet verlaufenden Wasserscheide zwischen dem Weser- und Elbeeinzugsgebiet. Die Quellgebiete und ihr Umfeld sind als Gesamtbild attraktiver herzurichten, um sie noch besser als bisher zu vermarkten.

Klimaschutz / Energiewende

K2: Einleitung von Maßnahmen der Klimaresilienz in den Stadtteilen Leinefelde und Worbis → Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels im städtisch geprägten Siedlungsbereich

Städtebauliche Maßnahmen

S- 01: Ausbildung der Siedlungsränder - Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild durch Neuschaffung, Aufwertung und Erhaltung der typischen Grünzonen, Streuobstwiesen und Auenbereiche

S- 02: Aufwertung der Ortseingänge - Vernetzung des Siedlungskörpers mit dem Landschaftsraum durch Schaffung harmonischer Übergänge vom Landschafts- in den Siedlungsraum

S- 06: Ausbau Fuß- u. Radwegeanbindungen / innerörtliche Vernetzung - Aufwertung innerörtlicher Vernetzungsfunktionen

0.5.4 Wohnungsbedarfsprognose

Der Ortsteil Leinefelde ist mit ca. 8.500 Einwohnern der größte Ortsteil im Stadtgebiet Leinefelde-Worbis mit wichtigen Einrichtungen der Schul- und Bildungsinfrastruktur, der Daseinsfürsorge sowie Freizeit- und Erholungsangeboten für das Stadtgebiet und darüber hinaus. Dieser Standort muss um verschiedenste Wohnangebote ergänzt werden, um einen Wohnungsmarkt mit einem breiten Angebot für alle Bevölkerungsschichten sowie Einkommens- und Berufsgruppen zu schaffen.

Daher hat die Stadt neben einem begrenzten Nachholbedarf an Einfamilienhausgebieten versucht, in Leinefelde ein differenziertes Angebot an Mehrfamilienhäusern (Beispiel Mühlhäuser Chaussee Leinefelde; innerörtliche Verdichtung nach Abriss der Plattenbauten) auszuweisen und planungsrechtlich festzusetzen. In den nächsten Jahren liegt die Schwerpunktsetzung der Stadtentwicklung am südlichen Stadtrand von Leinefelde. Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um den o.g. Bedarf zu decken und den kommunalen und regionalen Wohnungsmarkt, um ein bisher nicht verfügbares Angebot zu bereichern.

Ausgangspunkt war die erfolgreiche Bewerbung als Ausrichter der Landesgartenschau 2025 mit der Überschrift „Aussöhnung zwischen Stadt und Landschaft“. Mit dem Projekt der Umgestaltung eines ehemaligen Garagengeländes zu einer attraktiven Gartenstadt möchte die Stadt ein beispielhaftes Quartier mit unterschiedlichen kleinteiligen Baustrukturen mit Modellcharakter, Landschaftsraumbezug und Klimaneutralität schaffen.

Bis zur Landesgartenschau 2026 sollen die Freianlagen mit temporären Anlagen als Ausstellungsobjekte sichtbar sein. Der Bebauungsplan musste jedoch heute, als Gesamtplan erarbeitet werden, um die städtebauliche Gesamtstruktur vorzugeben. Die Grundstücke für die Wohngebäude werden erst ab 2027 bebaut sein.

Bis zu diesem Zeitpunkt stehen die Flächen mit den bestehenden Erschließungsanlagen vollständig der Landesgartenschau 2026 zur Verfügung.

Im Baugebiet Am Lunapark (3,9 ha) sind noch ca. 25 % der erschlossenen Grundstücke nicht bebaut und im Baugebiet Im Boden II (2,4 ha) sind noch ca. 45 % der erschlossenen Grundstücke nicht bebaut.

Dafür wird ein ca. 1,6 ha großer Bereich im Bereich der Herderstraße als Reservefläche für Wohnbebauung herausgenommen. Dort entsteht ein neuer privater Bildungscampus für ca. 1.000 Schülern, der wiederum auch einen noch nicht definierbaren Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur mit sich bringen wird.

Weitere Flächen für ein Wohngebiet stehen dann aufgrund der angrenzenden Verkehrsstrassen (Bahn, Bundesstraßen), Hochspannungsleitungen und Gewerbegebieten nicht mehr zur Verfügung.

Die Stadt wird daher die im Jahr 2023 erarbeitete Wohnflächenbedarfsanalyse unter den Gesichtspunkten Bevölkerungsentwicklung, Angebote für alle Einkommensgruppen, Vorzug Barrierefreiheit und modellhafte Bauformen (Gartenstadt) überarbeiten. Damit wird auch den Ansprüchen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, keine weiteren neuen Flächeninanspruchnahmen für extensive Erweiterungen anzustreben und den Focus auf die vorgeprägten inneren Standorte zu setzen.

0.6 Ausgangslage und Bestandsdarstellung

0.6.1 Lage des Geltungsbereiches und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 – Gartenstadt“ befindet sich am südlichen Rand der Leinefelder Südstadt (Plattenbaugebiet) im Übergangsbereich zwischen der Großwohnsiedlung Südstadt und dem Landschaftsraum.

Das Plangebiet ist derzeit vollständig mit Anlagen der Landesgartenschau 2026 bebaut bzw. belegt.

0.6.2 Erschließung

Die aktuelle Erschließung des Standortes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) stadtseitig über die Lisztstraße und die Beethovenstraße.

Wärmetechnisch wurde keine Gasversorgung aber Fernwärme verlegt.

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.



Neuer Kreisel, Verkehrsentlastung der gesamten anliegenden Wohnbebauung, der die Lisztstraße und die Beethovenstraße verbindet

0.6.3 Umwelt

Vegetation/ Artenschutz

Die Flächen wurden für LGS 2026 vorbereitet und gestaltet. Die öffentlichen Grünanlagen wurden nach den Vorgaben des ursprünglichen BP Nr. 140 Gartenstadt geplant und umgesetzt.

Die Vorgaben im Hinblick auf Vegetation und Artenschutz wurden zusammen mit dem Bebauungsplan, dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Artenschutzfachbeitrag erstellt, welcher seine Umsetzung fand.



Blick auf die Grünflächen zwischen den Baugebieten mit entsprechenden Versickerungsanlagen

Immissionsschutz / Lärm

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmimmissionen ein. Diese begründen sich zum einen in den tangierenden Verkehrswegen, v.a. der B 247 im Süden und der Birkunger Straße im Osten und zum anderen in diversen bestehenden Gewerbenutzungen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt ein Schalltechnisches Gutachten für die Bebauungspläne Nr. 140 und Nr. 141 vor (Ingenieurbüro für Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Volker Meyer, Elze, Stand 03/2022). Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Weitere Ausführungen siehe Begründung Pkt. 2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.

Immissionsschutz / Geruch

Zur Beurteilung möglicher geruchsseitiger Einwirkungen durch die östlich des Geltungsbereichs befindliche Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Geruchsgutachten für das Plangebiet erstellt (Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Bericht-Nr.: 22033/1-220315-1). Das Gutachten ist Anlage der Begründung.



Luftbild Gartenstadt und Nähe der Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 & 3 BauGB

- Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
zulässig sind:

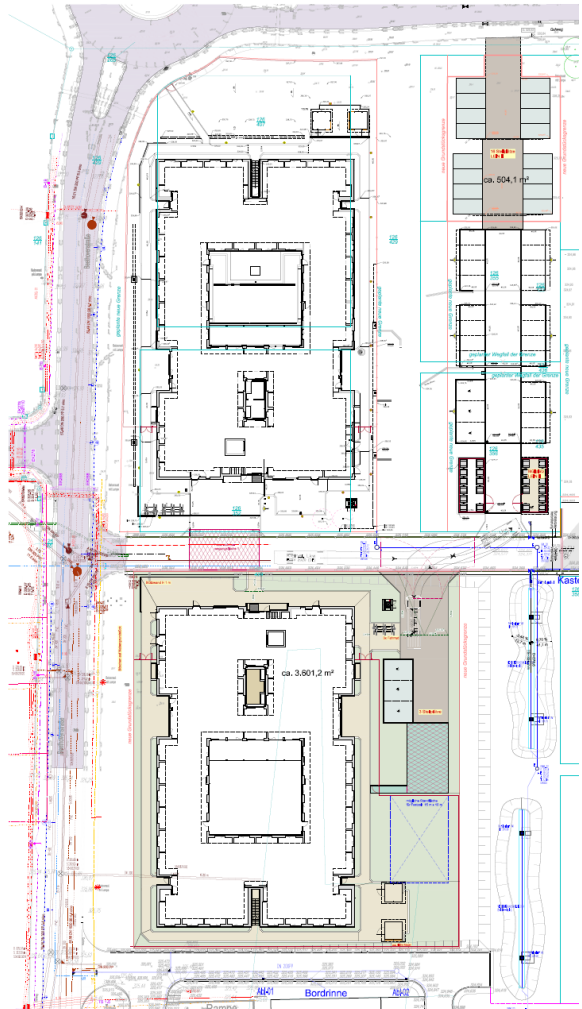
- 1 Wohngebäude
- 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3 Die dem Gebiet dienenden Schank- u. Speisewirtschaften
- 4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nur in Baufeld E zulässig)
- 5 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nur für Baufelder A1; A2 und B1)

Nicht zulässig sind:

- 1 Einzelhandelsbetriebe,
- 2 Gartenbaubetriebe
- 3 Tankstellen

Es wird in den Baufeldern A-D eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Baufeld E wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier ist eine Länge von mehr als 50 m zulässig. Die vorgesehene Bebauung entspricht der örtlichen Bauweise und fügt sich in den städtischen Charakter der Stadt Leinefelde ein. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, dass die zukünftigen Grundstücksbesitzer ihre Bauabsicht verwirklichen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen.



Planungsabsichten für das geplante Pflegeheim

- Maß der baulichen Nutzung:

Es sind pro Gebäude max. 1 bis 8 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

Nur für das geplante Pflegeheim in Baufeld E sind 55 WE als Pflegeplätze geplant.

Entsprechend der umliegenden Bebauung, wird eine GRZ von 0,3 bis 0,6 festgelegt.

Dabei wird die eingrenzende Bebauung an der Beethovenstraße und Lisztstraße auf Grund der Festsetzungen mit einer GRZ 0,6 und die geplante innere Bebauung der Gartenstadt mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

1.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe wird mit 8,00 bis 13,0 m für Flachdächer festgesetzt.

Bei geneigten Dächern ist max. eine Firsthöhe von 7,00 m bis 14,00 m zulässig.

Bei geneigten Dächern ist max. eine Traufhöhe von 3,50 m bis 11,00 m zulässig.

Auf Grund der gewünschten städtebaulichen Ausrichtung werden nicht nur maximale, sondern auch minimale Gebäudehöhen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die möglichen Geschosse ausgeschöpft werden und sehr unterschiedlichen Höhen zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden.

Die min. Gebäudehöhe wird mit 3,00 bis 11,0 m für Flachdächer festgesetzt.

Bei geneigten Dächern ist max. eine Firsthöhe von 6,00 m bis 12,00 m zulässig.

Bei geneigten Dächern ist max. eine Traufhöhe von 3,00 m bis 9,00 m zulässig.

Die unterschiedlichen Vorgaben und Festsetzungen begründen sich in den topographischen Gegebenheiten und städtebaulichen Vorgaben.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene.

Die Gebäudehöhe, Traufhöhe und Firsthöhe bezieht sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte in den Baufelder A-B1 und E. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude, im Baufeld D2, ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte. Die wurde festgesetzt, weil die geplante Bebauung sich im rückwärtigen Bereich befindet.



Begleitender Lageplan der festgesetzten Baufelder zur Erläuterung (Auszug aus Planzeichnung)

Baufeld	A 1	A2	B1	B2/B3	C1	C2/C3	D1/D3	D2	E
GRZ	0,5	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,6
maximal WE	8	8	6	6	2	2	1	1	55
Bauweise	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	o (offen)	a (abweichend)
Max. Traufhöhe (geneigte Dächer)	11,00 m	11,00 m	8,00 m	9,00 m	7,00 m	7,00 m	3,50 m	3,50 m	7,00 m
Min. Traufhöhe (geneigte Dächer)	10,00 m	10,00 m	7,00 m	8,00 m	6,00 m	6,00 m	3,00 m	3,00 m	5,00 m
Max. Firsthöhe (geneigte Dächer)	14,00 m	14,00 m	12,00 m	13,00 m	10,00 m	10,00 m	7,00 m	7,00 m	10,00 m
Min. Firsthöhe (geneigte Dächer)	12,00 m	12,00 m	12,00 m	11,00 m	9,00 m	9,00 m	4,00 m	4,00 m	8,00 m
Max. Gebäudehöhe. (Flachdächer)	13,00 m	13,00 m	10,00 m	11,00 m	8,00	8,00	4,00 m	4,00	8,00 m
Min. Gebäudehöhe (Flachdächer)	11,00 m	11,00 m	9,00 m	9,00 m	6,00	6,00	3,00 m	3,00	6,00 m
Bezugshöhe	Lisztstraße	Lisztstraße	Lisztstraße	Planstraße A	Planstraße A	Planstraße A	Planstraße A	vorh. Gelände Gebäudemitte	Beethovenstr.

1.3 Immission § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Verkehrslärm (Straße):

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmimmissionen ein. Diese begründen sich zum einen in den tangierenden Verkehrswegen, v.a. der B 247 im Süden und der Birkunger Straße im Osten und zum anderen in diversen bestehenden Gewerbenutzungen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt ein Schalltechnisches Gutachten für die Bebauungspläne Nr. 140 und Nr. 141 vor (Ingenieurbüro für Immissionsschutz, Dipl.-Ing. Volker Meyer, Elze, Stand 03/2022). Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

Weitere Ausführungen siehe Begründung Pkt. 2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan vor.



Dieses Luftbild zeigt die ausreichende Entfernung zu Sportanlagen (nördlich), Industriegebiet (nord-westlich) und Schienenverkehr.

Dabei wurden als immissionsrelevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, der öffentliche Straßen- und Schienenverkehr, der Gewerbelärm aus den umliegenden Gewerbe- und Mischgebieten einschließlich der zu beachtenden Festsetzungen aus umliegenden B-Plänen sowie der prognostizierte Sport- und Freizeitlärm aus dem geplanten, südlich angrenzenden Augarten (B-Plan Nr. 141 „LGS2025 - Augarten“) geprüft und notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose ist Anlage der Begründung.



Blick auf die Birkunger Straße, B 247, dort angesiedelten Gewerbeanlagen und östlich gelegene Kläranlage

Nach den Ausführungen und Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens werden die Beurteilungspegel „Verkehrsräusche“ im Plangebiet maßgeblich durch die Straßenverkehrsräusche der südlich verlaufenden Bundesstraße B 247 und der östlich verlaufenden L 3080 geprägt.

Laut dem Schallgutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die Verkehrsräusche am Tag großflächig eingehalten, aber im südöstlichen Bereich an der B 247 / Birkunger Straße zum Teil mit bis zu 60 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen betragen 1 bis 5 dB(A). In der Nacht liegen die zu erwartenden Schallpegel größtenteils im Bereich zwischen 45 und 50 dB(A), der Orientierungswert von 45 dB(A) wird somit großflächig überschritten. Die lautesten Bereiche liegen mit bis zu 53 dB(A) an der B 247 / Birkunger Straße. Die Überschreitungen liegen größtenteils unterhalb von 5 dB(A), im südöstlichen Bereich bei bis zu 8 dB(A).

Der aus Gewerbe zu erwartende Schallpegel liegt am Tag größtenteils im Bereich von 50 bis 55 dB(A) und in der Nacht überwiegend im Bereich von ca. 35 bis 40 dB(A). Überschreitungen von 1 bis 6 dB(A) treten in den Randbereichen im Osten und im Südwesten auf – im Bereich der geplanten Bebauung betragen diese nachts max. 2 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden damit großflächig eingehalten.

Aus dem Sport- und Freizeitlärm sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, sofern die Zirkus-Veranstaltungen und die Open-Air-Konzerte die Anzahl von 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) pro Kalenderjahr für seltene Veranstaltungen nach der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI nicht überschreiten.

Der Lärmkonflikt ist im Bauleitplanverfahren zu lösen und in den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu treffen.

Grundsätzlich ist im Rahmen des Lärmschutzes für die Bauleitplanung die DIN 18005 anzuwenden. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Schalltechnische Orientierungswerte in Abhängigkeit von der Gebietseinstufung angegeben, die im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben sind. Hierbei kann in Einzelfällen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 [13] im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegen. Darin wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Vom Umweltbundesamt wurden mit Veröffentlichung zum Verkehrslärm vom 23.10.2019 Zielwerte der Lärmbekämpfung zur Vermeidung von gesundheitlichen Risiken angegeben. Als Minimalziel wurden dabei Mittelungspegel außerhalb der Wohnung von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) genannt.

Eine räumliche Trennung von den Schallquellen ist unter Beibehaltung der Planungsziele nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände und Erdwälle, sind aufgrund der erhöhten Lage der betreffenden Straßen gegenüber dem Plangebiet nicht wirksam bzw. sind nur geringe Minderungseffekte an der geplanten Bebauung zu erwarten.

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren.

Zur Konfliktbewältigung und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleisten zu können. Die Festsetzungen zu einer schalloptimierten Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen verbinden die Erfordernisse des Schallschutzes mit den standortbezogenen Möglichkeiten.

Eine effektive passive Schallschutzmaßnahme besteht darin, Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Ist dies nicht möglich, sichern die Festsetzungen zur Ausführung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen die erforderlichen Bedingungen.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche III und IV zugeordnet (Lärmpegelbereich IV: im Südosten des Geltungsbereichs, an den Ost- und tlw. Südfassaden entsprechend zeichnerischer Festsetzung, Lärmpegelbereich III: alle übrigen Ost- und Südfassaden im gesamten Geltungsbereich). Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen. Die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen und die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist im erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.

Passiver Schallschutz für das Baufeld B3; C3 und D3

- erforderliches Bauschalldämmmaß ($R'_{w, ges}$) für die gesamten Außenbauteile (Wand- / Tür- / Fensterkombination) schutzbedürftiger Räume (aus Vereinfachungsgründen für alle Fassaden) ≥ 35 dB. Die daraus resultierenden erforderlichen (Einzel-)Bauschalldämmmaße für die Wände, die Fenster bzw. Türen sind beim konkreten Bauvorhaben entsprechend zu ermitteln und umzusetzen.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der straßenabgewandten (A 38) Gebäudeseite anzuordnen. Wenn das nicht möglich ist, sind die entsprechenden Fenster mit geeigneten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, die das o.g. Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien u.Ä.) sind entsprechend zu schützen.

Für den restlichen Geltungsbereich erscheint eine zusätzliche Einschränkung für die Bebauung, auf Grund der vorgelagerten Bebauung und des großen Abstandes zur benannten Verkehrsanlage, nicht erforderlich.

Wärmepumpen:

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 Schallleistungspegels 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

Geruch:

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Abwasserbehandlungsanlage Leinefelde liegen die Geruchsimmissionswerte des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (75 m in westliche Richtung vom östlichsten Rand des Geltungsbereichs) über dem nach TA Luft für Wohn- und Mischgebiete genannten Immissionswert von 0,1 (=10%). Die Werte können zwischen 10 % und max. 15 % liegen.

(siehe hierzu auch Kapitel 1.6.4 Umweltbelange)

Zur Beurteilung möglicher geruchsseitiger Einwirkungen durch die östlich des Geltungsbereichs befindliche Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Geruchsgutachten für das Plangebiet erstellt (Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Bericht-Nr.: 22033/1-220315-1). Das Gutachten ist Anlage der Begründung. Die genannten Immissionswerte gelten dabei für die Gesamt-Belastung aus allen geruchsrelevanten Betrieben - im vorliegenden Fall ist dies derzeit nur die bestehende Kläranlage, so dass die Gesamt-Belastung der Gesamt-Zusatzbelastung aus der Kläranlage entspricht (Restaurant-Betriebe, die sich geruchlich nur auf den absoluten Nahbereich auswirken, wurden vernachlässigt).

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten überschreiten im östlichen Teilbereich des Plangebietes den Immissionsrichtwert der TA Luft Anhang 7 für Wohngebiete von 0,10 = 10 %. Die Werte erreichen Größenordnungen von 10 - 15 %.

In der TA Luft wird darauf hingewiesen, dass in Übergangs- bzw. Randbereichen von gewerblich genutzten Gebieten und Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten für die zum Wohnen dienenden Gebiete möglich ist. Ein Immissionswert von IW = 15% (entspricht dem Immissionswert für gewerbliche Nutzung) sollte aber nicht überschritten werden. Die in Abbildung 7 rot umrandeten Flächen liegen in einem solchem Randbereich, da das angrenzende Gebiet ausschließlich gewerblich genutzt wird (Tankstelle, Autoreparatur, Autowäsche). Dieser Bereich ist in der Planzeichnung als „Randbereich im Übergang zu gewerblich genutzten Flächen mit Geruchsimmissionswerten > 10 % und < 15 %“ gekennzeichnet. Damit ist es jedem potenziellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von Gerüchen durch die Kläranlage zukünftig einzustellen. Eine Ansiedlung von weiteren geruchsrelevanten Betrieben in der Umgebung, welche eine Auswirkung auf das geplante Wohngebiet haben, ist danach nicht mehr möglich.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nicht gesundheitsgefährdend sind. Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der zuständigen Fachbehörde (hier: Immissionsschutzbehörde Landkreis Eichsfeld) überwiegend als zulässig angesehen werden.

1.4 Entwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Stellplätze ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser kann nach Rückhaltung **(5 l/s x ha Drosselabfluss)** in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Flach-, Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer zulässig.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung.

Die zugelassenen Flachdächer sollen einer modernen und abwechslungsreichen Bebauung neuen Spielraum geben.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung bei geneigten Wohnhäusern ist von 15° bis 30° zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

2.4 Gebäudeausrichtung

In den Baufeldern D1 und D2 ist die Gebäudeausrichtung der Längsseiten in Richtung Nord-Süd zwingend vorgeschrieben.

Diese Festsetzung begründet sich in der städtebaulichen Vorgabe, dass die Giebelseiten bzw. kurzen Gebäudeseiten zum Ortsrandweg der Ohne zeigen sollen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeines

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung der Freiraumstrukturen sowie der Vermeidung, Verminderung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die grundlegende grünordnerische Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS 2025 – Gartenstadt“ bleibt durch die 2. Änderung erhalten.

Soweit durch die 2. Änderung keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan unverändert fort. Dies betrifft insbesondere die öffentlichen Grünflächen, die Grünflächen mit Versickerungsmulden (Maßnahme A3), die Pflanzgebotsfläche FA1, die Straßenbaumpflanzungen, die Festsetzungen zur Baumerhaltung sowie sämtliche Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.

Die Änderungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Anpassung der Pflanzgebotsfläche FA2 infolge der geänderten Anordnung der Baufenster. Teilbereiche der bisherigen Pflanzgebotsfläche werden künftig als private Gartenflächen genutzt und sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die öffentlichen Grünflächen, die Versickerungsmulden sowie die bereits hergestellten Straßenbaumpflanzungen bleiben unverändert erhalten.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich der Grünflächen mit Versickerungsmulden sind dauerhaft entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und zu pflegen.

Die Versickerungsmulden bilden das Grundgerüst der blau-grünen Infrastruktur des Quartiers. Sie dienen der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie der Verbesserung des Mikroklimas und der ökologischen Durchgrünung des Wohngebietes. Gleichzeitig übernehmen sie wichtige Aufenthalts-, Erholungs- und Vernetzungsfunktionen innerhalb des Quartiers.

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist dauerhaft sicherzustellen.



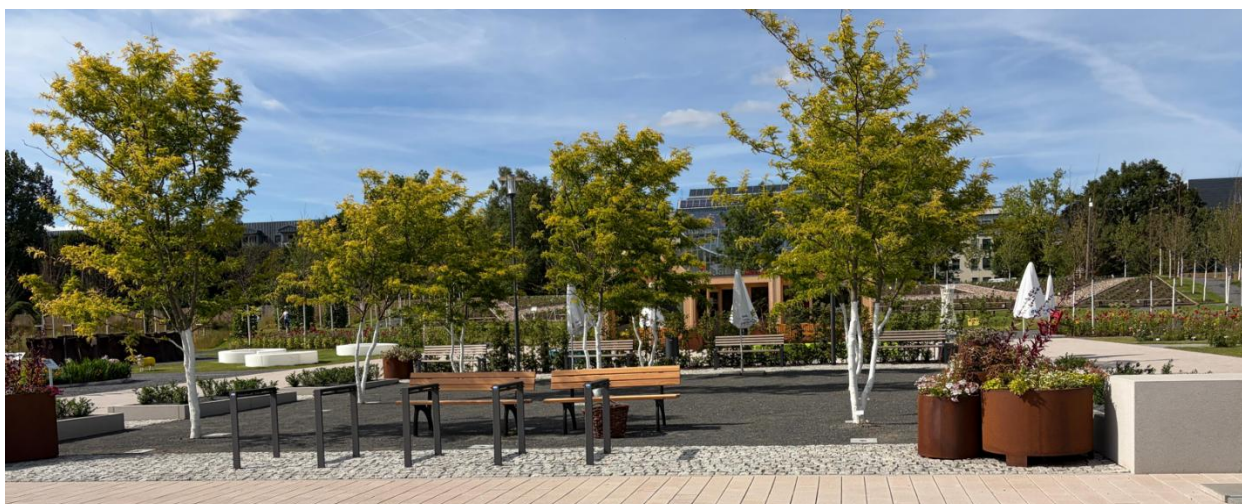
Blick auf den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Versickerungsmulden („grüne Finger“)

3.3 Pflanzgebotsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebotsflächen FA1 und FA2 sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu begrünen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die Pflanzgebotsfläche FA1 bleibt unverändert bestehen und ist als flächige Gehölzpflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzgebotsfläche FA2 wird entsprechend der geänderten Anordnung der Baufenster angepasst. Die verbleibenden Flächen sind weiterhin entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die künftig als private Gartenflächen festgesetzten Teilbereiche sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Für sämtliche Pflanzmaßnahmen gelten die festgesetzten Pflanzlisten, Pflanzqualitäten sowie die Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.



3.4 Private Grundstücksflächen

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

Die Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser, der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Sicherung eines hohen Grünflächenanteils entsprechend dem Leitbild der Gartenstadt.

3.5 Baumpflanzungen und Baumerhaltung

Die festgesetzten Straßen- und Einzelbaumpflanzungen sind ein wesentlicher Bestandteil der grünordnerischen Konzeption der Gartenstadt. Sie gliedern den öffentlichen Raum, verbessern das Mikroklima, fördern die biologische Vielfalt und tragen zur Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Die bereits hergestellten Straßenbaumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Bäume gleicher Art oder gleichwertiger Arten in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die noch nicht umgesetzten Baumpflanzungen zwischen der Beethovenstraße und dem Bau-feld E sind entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes herzustellen.

Im Zuge der 2. Änderung entfallen einzelne bislang nicht realisierte Baumstandorte in den südlichen Stichstraßen aufgrund der geänderten Baufenster und Grundstückszuschnitte. Die bereits vorhandenen Baum-

reihen sowie die übrigen Grünstrukturen bleiben hiervon unberührt, sodass die grünordnerische Grundkonzeption des Quartiers erhalten bleibt. Die Auswirkungen dieser Anpassungen wurden im Rahmen der fortgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend den festgesetzten Pflanzlisten und Mindestpflanzqualitäten gleichartig zu ersetzen.

3.6 Pflanzlisten

Zur Sicherung einer einheitlichen, klimaangepassten und standortgerechten Begrünung gelten folgende Pflanzlisten:

Liste 1 - Bäume Typ 1 (Randbereiche Gartenstadt + 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.

Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume Typ 1 können bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn dennoch der Eindruck einer Reihenpflanzung gewahrt bleibt.

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 3 - Bäume Typ 3 (Quartiersplätze):

- Amerikanische Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* ‚Sunburst‘), Baum 2. O.
- Blasenbaum / Blasenescche (*Koelreuteria paniculata*), Baum 3. O.
- Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*), Baum 3. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: - HSt, 3xv, mDb, 18-20, extra weiter Stand;
- Sol, 4xv, mDb, B150-200, H400-500

Liste 4 - Bäume Typ 4 (innere Erschließung/Planstraße A):

- Säuleneiche ‚Fastigiata‘ (*Quercus robur* ‚Fastigiata‘)

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

Liste 5 - Bäume Typ 5 (Bäume private Gärten):

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

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

Liste 6

- Bäume Typ 6 (Obstbäume private Gärten):
- Kulturapfel. (*Malus spec.*)
- Süß- und Sauerkirsche, Pflaume, Mirabelle (*Prunus spec.*)
- Kulturbirne (*Pyrus communis*)

Mindest-Pflanzqualität: HSt, 3xv, mDb, 14-16

Plangebiet sind für die Pflanzung von geschnittenen Hecken, flächigen Gehölzpflanzungen sowie Sträuchern folgende Arten zu verwenden:

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 8

- flächige Gehölzpflanzungen (FA1):
- Niedrige Kranzspiere 'Crispa' (*Stephanandra incisa 'Crispa'*)
- Niedrige Purpurbeere 'Hancock' (*Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'*)
- Zwergliguster (*Ligustrum vulgare Lodense*)
- Rosmarinweide (*Salix rosmarinifolia*)

Mindest-Pflanzqualität: 3 Triebe, oB, 40-70

Liste 9

- Sträucher Versickerungsmulden:
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Liguster (*Ligustrum spec.*)
- Zwerg-Duftflieger 'Palibin' (*Syringa meyeri 'Palibin'*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Rosmarinweide (*Salix rosmarinifolia*)

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

Liste 10

- Solitärgehölze, als mehrstämmige Einzelpflanzungen (FA2):
- Blasenlesche - *Koeleruteria paniculata*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Gelber Lederhülsenbaum - *Gleditsia triacanthos 'Sunburst'*
- Kupfer- Felsenbirne - *Amelanchier lamarckii*
- Weißrindige Himalaja-Birke - *Betula utilis 'Doorenbos'*
- Persischer Eisenholzbaum - *Parrotia persica*

Mindest-Pflanzqualität Sol. 3xv, 150-175

3.7. Erhalt und Pflege

Die im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 140 „LGS 2025 – Gartenstadt“ festgelegten Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gelten für die 2. Änderung unverändert fort.

Hierzu gehören insbesondere:

- fachgerechte Herstellung aller Pflanzmaßnahmen nach den einschlägigen DIN-Normen und den anerkannten Regeln der Technik,
- Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Umweltberichtes,
- dauerhafte Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen, Versickerungsmulden und Straßenbegleitgrünflächen,
- Erhaltung der Pflanzgebotsfläche FA1 sowie der festgesetzten Baumbestände,
- dauerhafte Sicherung und Pflege der bereits hergestellten Straßenbaumpflanzungen,
- Umsetzung und dauerhafte Unterhaltung der noch ausstehenden Baumpflanzungen zwischen der Beethovenstraße und dem Baufeld E (Maßnahme A2),
- Ersatz abgängiger Bäume, Sträucher und Hecken durch gleichartige, standortgerechte Gehölze entsprechend den festgesetzten Pflanzlisten und Mindestpflanzqualitäten.

Für die im Zuge der 2. Änderung zu privaten Gartenflächen umgewandelten Teilbereiche der Pflanzgebotsfläche FA2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung hat entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen sowie den Gestaltungsgrundsätzen für private Freiräume zu erfolgen. Dabei sind die festgesetzten Pflanzlisten und Mindestpflanzqualitäten zu berücksichtigen.

Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung aller grünordnerischen Maßnahmen ist Voraussetzung für den Erhalt ihrer ökologischen und gestalterischen Funktionen. Sie gewährleistet langfristig die Durchgrünung des Wohngebietes, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) im Überblick

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung der Freiraumstrukturen sowie der Vermeidung, Verminderung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die grünordnerische Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt auch im Rahmen der 2. Änderung weitgehend erhalten. Anpassungen beschränken sich im Wesentlichen auf die teilweise Neuordnung der Pflanzgebotsfläche FA2 infolge der geänderten Baufenster und Grundstückszuschnitte.

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen insbesondere:

- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Versickerungsmulden,
- dauerhafte Sicherung der Pflanzgebotsfläche FA1,
- Anpassung der Pflanzgebotsfläche FA2; die nicht mehr als Pflanzgebotsfläche festgesetzten Bereiche sind dauerhaft als private Gartenflächen zu begrünen,
- Anpflanzung, Erhaltung und Ersatz der festgesetzten Straßen- und Einzelbäume,

- Umsetzung der noch ausstehenden Straßenbaumpflanzungen zwischen der Beethovenstraße und dem Baufeld E,
- Erhalt der festgesetzten Einzelbäume sowie Ersatz abgängiger Gehölze,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Pflanzung von Haus- und Obstbäumen,
- Verwendung der festgesetzten Pflanzlisten und Einhaltung der Mindestpflanzqualitäten,
- Durchführung der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.

Die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der Pflanzlisten und Mindestpflanzqualitäten sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Planteil A). Die fachliche Herleitung und naturschutzfachliche Bewertung der Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 140 „LGS 2025 – Gartenstadt“ sowie aus der Fortschreibung des Umweltberichtes zur 2. Änderung, in der insbesondere die Anpassung der Pflanzgebotsfläche FA2 und die fortgeschriebene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erläutert werden.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept der Staffelung von Gebäuden von der Lisztstraße (IV-geschossig) bis zum Ohneweg (I-geschossig).

Das näher Umfeld und der Bestand in Beethovenstraße, Lisztstraße, Birkunger Straße und der unbebaute Ortsrandweg an der Ohne geben eine städtebauliche Staffelung in Höhenfestsetzungen und Konzentration vor.

Die Terrassenartige Anordnung der Mehrfamilienhäuser im Norden, Wohnhäusern im wertvollen Zwischenraum der Gartenstadt und abschließenden Minihäusern im Grünen Anschlussbereich, bieten einen gelungenen Übergang von Wohnblöcken zu naturnahen Kleinanlagen.



Die Wohnblockanlagen an der Beethovenstraße erlauben eine kompakte Bauweise und eine höhere Festsetzung der GRZ.



Das benachbarte SOLARGEBAUDE in der Lisztstraße erlaubt die Festsetzung einer höheren Bebauung



Drei- oder Viergeschossige Mehrfamilienhäuser sollen den nördlichen Bereich der Gartenstadt bis Lisztstraße prägen.



Die geplante 2-geschossige Bebauung (Baugebiet „E“) im Westen mit 55 WE ist eine städtebauliche Fortführung zum 1. BA

Die Baugebiete „A“ und „B“ mit einer zulässigen Gebäudehöhe für eine III- bis IV- Geschossigkeit sollen den Norden der Gartenstadt prägen und einen Übergang zur benachbarten Bebauung der Südstadt bilden. Die viergeschossige Bebauung der Wohnblöcke und dem Solargebäude wird hier aufgenommen und städtebaulich nach Süden abgestuft.



Wohnhäuser in den „B“ Bereichen sollen eine Zwei Geschossigkeit mit Flachdach in moderner Form erlauben



Walm- / Satteldächer als Stadtvilla bleiben für die geplante Bebauung offen und könne bis zu II-geschossig sein.

Den Kern der Bebauung wird durch Ein- bis Zweifamilienhäuser in der Gartenstadt, mit einen hohen Wohnniveau geprägt sein, welches sich städtebaulich und in der Nutzung zum Auerbereich abstuft.

Mit diesen Städtebaulichen Konzept wird von Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Ein- oder Zweifamilienhäuser und erschwinglichen Kleinhäusern für jeden Bedarf etwas angeboten sein.



Klein- und Minihäuser mit max. einer WE sin im Baugebiet D zulässig



Die Kleinhäuser sollen nur für eine Wohneinheit zulässig sein und einen zentralen Parkplatz erhalten

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 2,5 - 25 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen soll mind. 3,0 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.

Städtebaulich versteht sich die Gartenstadt als Stadtbaustein der Südstadt. Sie vermittelt zwischen dem bestehenden Siedlungsraum der Südstadt und dem neu zu gestaltenden Landschaftsraum und zielt auf eine Qualifizierung und Vernetzung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen.

Gestalterisches Ziel ist es, ein homogenes naturnahes Quartier mit hohem Identifikationswert und individueller Aufenthaltsqualität und Charakter zu entwickeln. Einheitliche Gestaltungsmerkmale und verbindende Elemente prägen den neuen Stadtbaustein und so einen eigenständigen Siedlungscharakter. Die Bebauungs- und Freiraumstruktur der Gartenstadt Leinefelde sind eng miteinander verwoben.

Die städtebaulich-räumliche Struktur der Gartenstadt ist geprägt durch zwei sich überlagernde Strukturen: Die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsspanne mit den angelagerten Bauplätzen und die in Nord-Süd-Richtung angelegten „grünen Finger“ (Regenwasserrigolen) und Wohnwege in Richtung südliche Stadtrandpromenade und der neuen Ohne-Aue.



Die südlich geplanten Minihäuser bzw. Kleinhäuser sollen einen städtebaulichen Übergang zur südlich gelegenen Kleingartenanlage bilden.

In der Gartenstadt werden verschiedene Gebäudetypologien einschließlich unterschiedlicher Grundstücksgrößen angeboten, um den differenzierten Anforderungen und Bedürfnissen eines möglichst breitgefächerten Kreises von Investoren, Bauherren und zukünftigen Bewohnern gerecht werden zu können. Das Spektrum reicht von drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern auf ca. 800 bis 1000 m² großen Grundstücken, über freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Grundstücksgrößen um 600 m² zu Tiny Häusern zwischen 200 bis 300 m² Parzellengröße.

Die prägende Nutzung der Gartenstadt wird die Wohnnutzung sein, darüber hinaus sind andere Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Gartenstadt zulässig. Insbesondere die Erdgeschosszonen der Mehrfamilienhäuser an der Beethoven- und Liszt-Straße sind für gemeinwohlorientierte oder gewerbliche Nutzungen in Kommunikation mit dem angrenzenden öffentlichen Straßenraum geeignet.

Circa die Hälfte des in der Gartenstadt revitalisierten Nettobaulandes steht zukünftig für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung (ca. 3 X 8 WE; 6 X 6 WE = 60 WE).

Ein Teil für eine Pflegeeinrichtung mit 55 Plätzen und weniger als die Hälfte des Nettobaulandes für freistehenden Ein- oder Zweifamilienhausbau (8 X 2 WE; 17 X 1 WE = 33 WE).

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Grundstruktur der Gartenstadt. Sie sind auf die Bewahrung der Artenvielfalt und Biodiversität ausgerichtet und übernehmen wichtige ökologische, klimatische und gestalterische Funktionen an der Nahtstelle zwischen Stadt und Landschaft. Neben ihrer gestalterischen und ökologisch-klimatischen Funktion sind sie auch Orte der Begegnung und gemeinschaftlichen Interaktion im Sinne des Gartenstadt-Gedankens und stellen damit einen wesentlichen Mehrwert dar.



Die städtebauliche Struktur zwischen Lisztstraße (Nord), Gewerbeanlagen (Ost) und Ohneweg (Süd) mit gegliederten Erschließungsanlagen und „Grünen Finger“ erklärt die notwendige Staffelung zwischen Gebäudehöhen und Nutzung

Die „Grünen Finger“ der Versickerungsmulden sind ein zentrales gestalterisches und ökologisches Element. Neben ihrer Hauptfunktion - dem Sammeln und Ableiten des Regenwassers in die Ohne-Aue zur Entlastung der Kanalisation - sind sie Bestandteil des Wegenetzes und dienen als Freiflächen mit Treffpunkten und Spielmöglichkeiten sowie zur Verbesserung des Mikroklimas. Des Weiteren befinden sich an den Kreuzungspunkten der fußläufigen Wegeverbindungen kleinere Aufenthaltsbereiche. Die zentral gelegenen, baumüberstandenen Quartiersplätze dienen aufgrund ihrer Lage mit vielseitig nutzbaren Ausstattungselementen zum nachbarschaftsübergreifenden Verweilen.

Die Straßen und Plätze in der Gartenstadt dienen vor allem der Aufenthaltsfunktion und haben somit einen hohen Anspruch an die gestalterische Qualität. Daher werden die Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich angelegt, d.h. es erfolgt keine Trennung zwischen den Verkehrsarten, die Straßen und Plätze in der Gartenstadt können von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden. Darüber hinaus ermöglicht ein Netz von separaten Fuß- und Radwegen eine barrierefreie Verknüpfung der Nachbarschaften in der Gartenstadt sowie mit dem Stadtteil und dem Landschaftsraum.

Das Thema Wasser hat einen wesentlichen Stellenwert in der Gartenstadt: zum einen im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung und zum anderen als qualitätsvolles und erlebbares Element. Die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung, Nutzung und Ableitung des Regenwassers erfolgt auf der Grundlage eines quartiersbezogenen Regenwassermanagements über die gemeinschaftlich angelegte und bewirtschaftete „blau-grüne Infrastruktur“.

Das grundstücksübergreifende Management und die gemeinsame Infrastruktur ermöglichen einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Umgang mit dem in der Gartenstadt anfallenden Regenwasser, einschließlich der Prävention gegenüber Starkregenereignissen. Durch die Anbindung des gesammelten Regenwassers an den im Augarten gelegenen Retentionsbodenfilter erfolgt eine Reinigung und Einleitung in die renaturierte Ohne sowie die Weiterleitung in den östlich gelegenen Birkunger Stausee.

Die offene Bauweise in Verbindung mit dem erheblichen Anteil an Versickerungs- und Grünflächen sowie begrünten Dachflächen bilden die strukturelle Basis für ein hohes Maß an Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels. Die überwiegend im Zuge der Erschließung der Gartenstadt angelegten Baumpflanzun-

gen und Gehölzstrukturen bilden einen weiteren wesentlichen Teil der strukturellen Anpassung an die sich verändernden klimatischen Verhältnisse. Langfristig sorgen einheitliche Qualitätsstandards der Entwicklung und Pflege der „blau-grünen Infrastruktur“ für ein ökologisch, funktional und gestalterisch hochwertiges und lebenswertes Wohnumfeld in der Gartenstadt.

4.2 Bebauung



Die temporären Anlagen der Landesgartenschau sind als provisorische Übergangslösung zu werten und werden bei der geplanten Bebauung einen vollständigen Rückbau erfordern.

Der im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 „LGS2026 - Gartenstadt“ ist mit temporären Anlagen der Landesgartenschau bebaut, welche nach der Landesgartenschau bis zum Frühjahr 2027 zurückgebaut werden und eine vielfältige Nachnutzung in anderen Bereichen des Stadtgebietes erfahren.

4.3 Verkehr

4.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 „LGS2026 - Gartenstadt“ werden die Baufelder der betroffenen Grundstücke wie auch die der gewachsenen vorhandenen Bebauung, von der Lisztstraße und Beethovenstraße aus erschlossen.

Von hier aus sind die innerstädtischen und überregionalen Ziele leicht erreichbar.



Blick auf den anschließenden Anbindebereich in alle Richtungen, in der Birkunger Straße von der Lisztstraße erreichbar.

Die aktuelle Erschließung des Standortes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) stadtseitig über die Lisztstraße und die Beethovenstraße.



Blick auf den eigens neu erstellten Kreisverkehr (Am Milchhof) zur Verbesserung des Verkehrsflusses in alle Richtungen.

Die bestehende Einmündung der Beethoven- in die Lisztstraße wurde zur besseren Verkehrsführung mit einem Kreisverkehr umgestaltet.

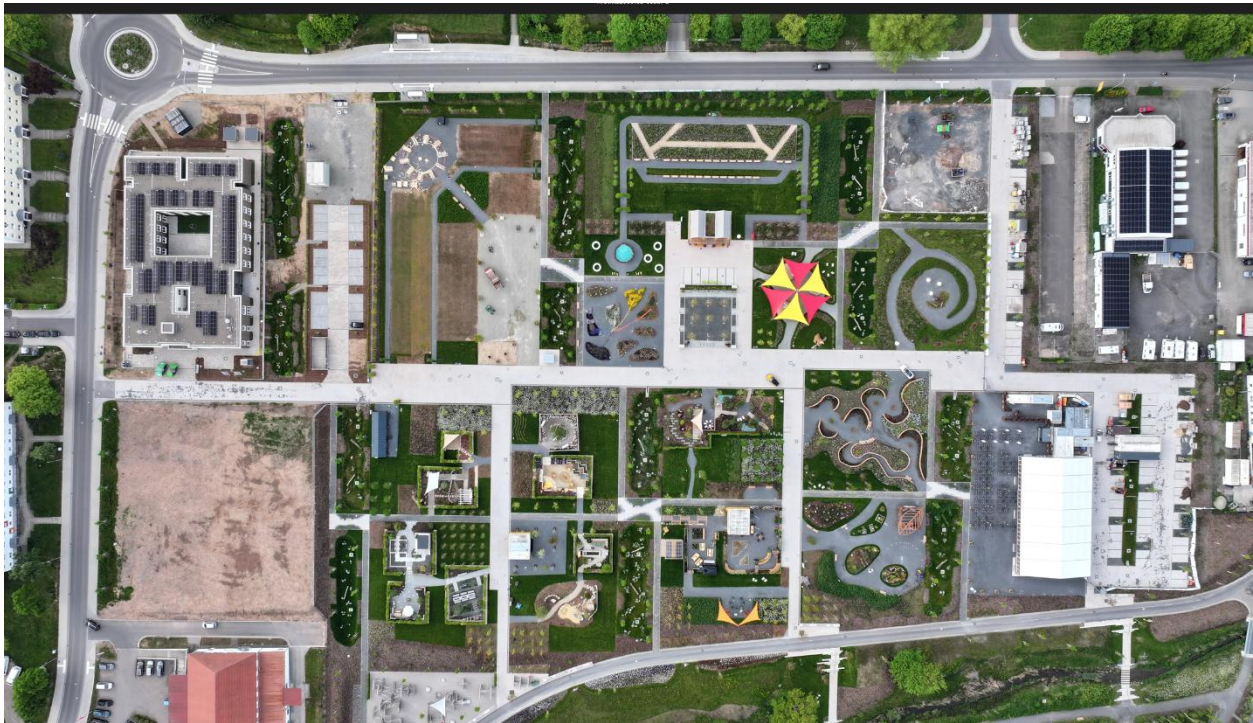


Barrierefrei Bushaltestellen für den innerstädtischen und überregionalen Personennahverkehr.

Anbindungspunkte an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind über die Haltestellen für den Stadtbus in der Lisztstraße und in der Beethovenstraße vorhanden, hier verkehren zwei Buslinien.

Das Plangebiet ist für den Fußgänger- und Radverkehr sowohl über die „Rote Achse“ als auch über die „Grüne Achse“ an die Stadtmitte angebunden.

4.3.2 Inneres Verkehrsnetz



Luftbild der fertig gestellten Erschließungsanlage dieses WA incl. Grüner Finger und Parkplatzanlagen

Erschließungsanlagen des Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2026 - Gartenstadt“ sind im Bestand vollständig vorhanden.

Das Plangebiet kann über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die stadttechnische Infrastruktur angeschlossen werden. Die Gartenstadt besitzt eine komplett neue und eigenständige Infrastruktur.



Geplasterte Planstraße in Mischnutzung zum Gehen, Fahren und Radfahrer

4.3.3 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße wird in Mischnutzung zum Gehen und Fahren genutzt.

Für Radfahrer ist ebenfalls keine gesonderte Nutzung geplant.

Die Gehwege zwischen Baugebieten und Grünen fingern sind als Splitt-Wege eingefasst und sichern die Zugänglichkeit nur fußläufig.



Verbundene Gehwege sollen eine Verbindung zu den Grünen Fingern sichern

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich wird versorgungstechnisch teilweise neu erschlossen.

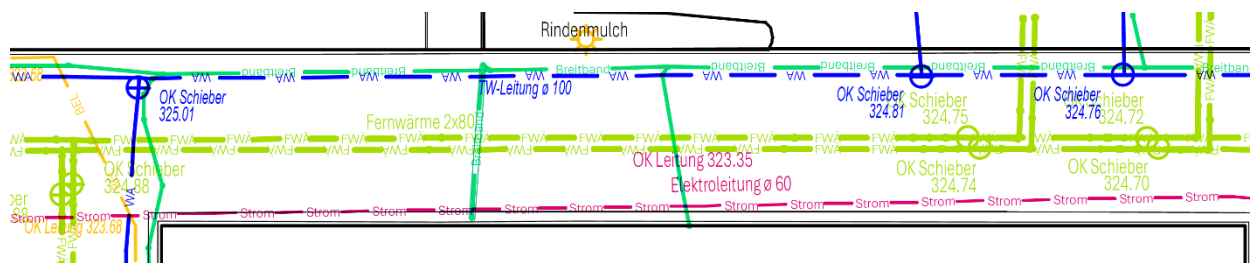
So werden für die einzelnen, neuen Wohnbaustandorte Erweiterungen der bestehenden Kanäle und neue Hausanschlüsse erforderlich werden. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Leitungsnetze in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geprüft und abgestimmt. Das Trennsystem ist teilweise ohne Hausanschlüsse im Bestand vorzufinden. Trinkwasser, Löschwasser, Telekom, Breitband und Stromversorgung erwarten eine entsprechende Erweiterung der Erschließungsanlage.

Trinkwasser:

Die Wasserversorgung der Stadt Leinefelde erfolgt aus den Bohrbrunnen im Leinetal über die Hochbehälter Köhlersberg Leinefelde (391,41 m üNN) und Kreuzberg Birkungen (391,90 m üNN). Anschlussmöglichkeiten für die Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen befinden sich im Bereich der Liszt- / Beethovenstraße. Der Versorgungsdruck beträgt 6,5 bar.

Der Anschluss der Gartenstadt an die Versorgungsanlagen des Zweckverbandes erfolgt an die Trinkwasserleitung DN 150 im Bereich der Beethovenstraße.

Im Bereich des Kreisverkehrs Liszt- / Beethovenstraße sowie im Randbereich der Gartenstadt ist die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 GG.



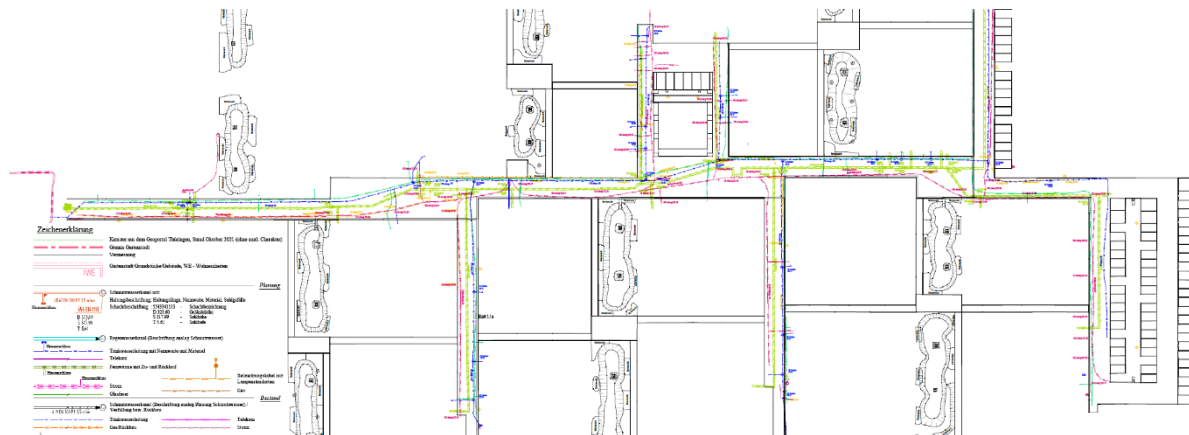
Auszug Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im koordinierten Leitungsplan mit Schieberkreuzen und Hausanschlüssen.

Die Überbauung der Versorgungsleitung ist grundsätzlich verboten und die Sicherheitsabstände sind jederzeit zu gewährleisten.

Die wassertechnische Erschließung der Gartenstadt ist abgeschlossen und alle Grundstücke sind über die vorgelagerten Anliegerstraßen gesichert.

Träger der Trinkwasser - Versorgungsanlagen ist der TWZV Oberes Leinetal in Leinefelde.

Mit den TWZV sind auch die notwendigen Hausanschlüsse abzustimmen, es sollten weitgehend die vorgelegten Hausanschlüsse genutzt werden.

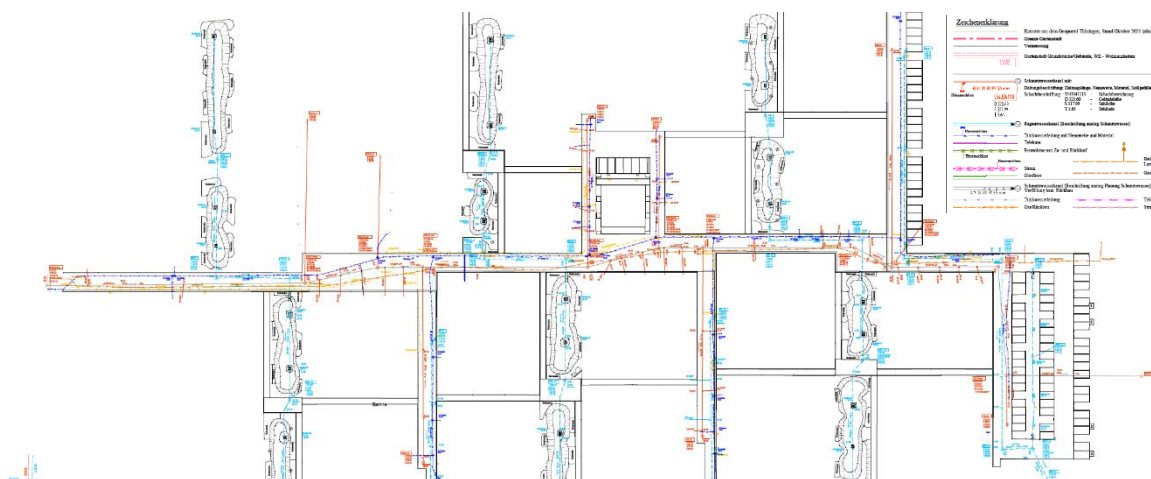


Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im koordinierten Leitungsplan mit Schieberkreuzen und Hausanschlüssen.

Abwasser & Oberflächenwasser:

Schmutzwasser: Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" mit Sitz in Niederorschel. Sie ist in Besitz einer den Anforderungen entsprechenden Kläranlage in Leinefelde.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in den neu fertiggestellten Schmutzwasserkanal.



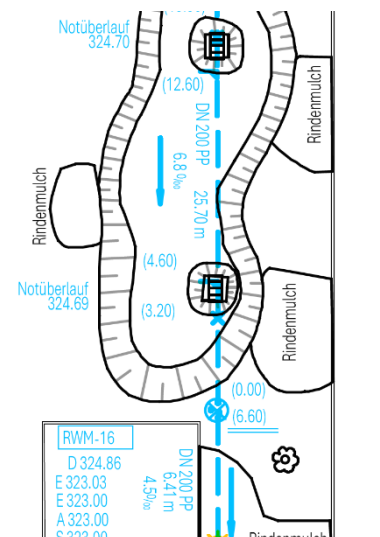
Trennsystem Schmutzwasserentsorgung im koordinierten Leitungsplan mit Schächten und Hausanschlüssen.

Niederschlagswasser: Das bezeichnete Plangebiet durchlaufen zwei Regenwassersammler, welche große Teile der Leinefelder Südstadt entwässern. Diese können nicht überbaut werden. Eine Umverlegung ist unter ständiger Aufrechterhaltung der Funktion der Regenwasserableitung unumgänglich.

Die vorhandenen Regenwasser-Leitungen wurden im Kreuzungsbereich Lisztstraße / Beethovenstraße zusammengefasst und Richtung Süden in die Beethovenstraße verlegt.

Hausanschlüsse im Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 140 „LGS2026 - Gartenstadt“ erfordern die Abstimmungen mit dem WAZ EK Niederorschel.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Stellplätze ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser kann nach Rückhaltung (**5 l/s x ha Drosselabfluss**) in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es verläuft im Trennsystem bereits vollständig im Bereich der neuen Erschließungsanlage und leitet in den südlich gelegenen Vorfluter (OHNE) ein.





Leitungsauskunft Fernwärme, ELW Energieversorgung Leinefelde - Worbis GmbH, Bestand im koordinierten Leitungsplan (unten)

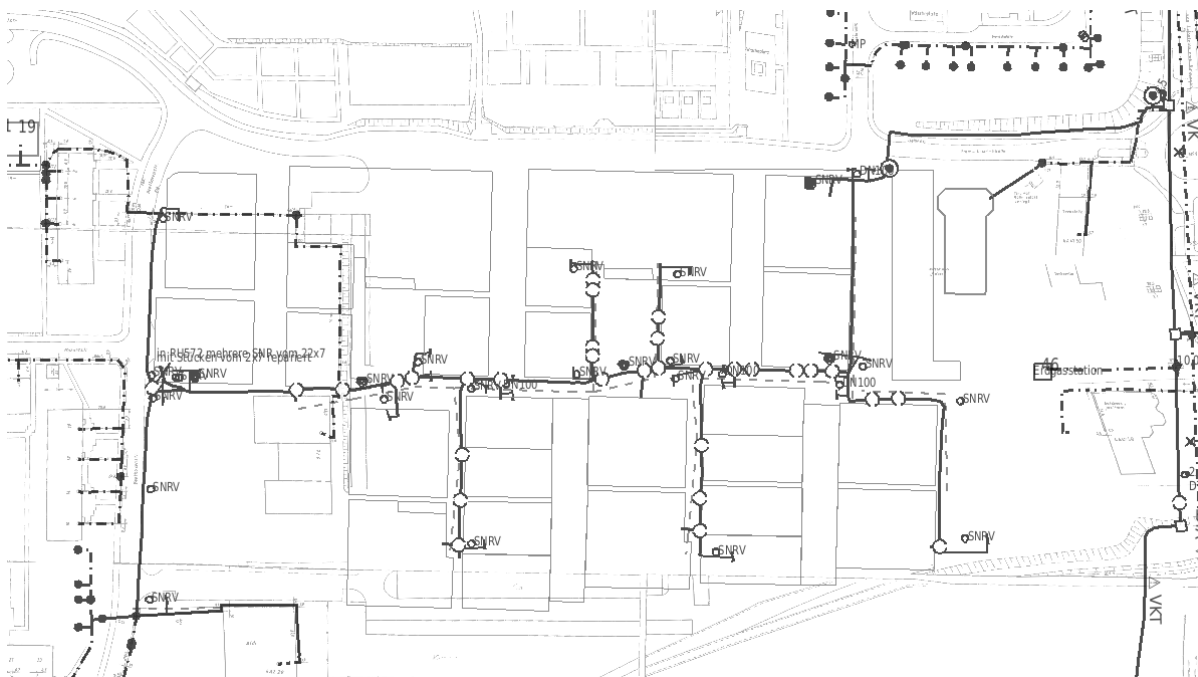
Das Gebiet liegt an der Fernwärmetrasse der Stadt Leinefelde-Worbis (ELW Energieversorgung Leinefelde - Worbis GmbH), deren Wärme vollständig aus erneuerbaren Energien gewonnen wird (Biomassekraftwerk mit Biomethan-Blockheizkraftwerk). Der Primärenergiefaktor der Anlage liegt bei 0,15. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde-Worbis mit Anschluss- und Benutzungszwang, sofern keine alternativen Anlagen (Erneuerbaren-Energien-Anlagen) zum Einsatz kommen.



Fernmeldetechnische Versorgung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich derzeit eine vollständige Versorgung der Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Hausanschlüsse erforderlich. Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Mögliche Anschlusspunkte werden durch die nachfolgenden Leitungsauskünfte der TELEKOM angeboten.

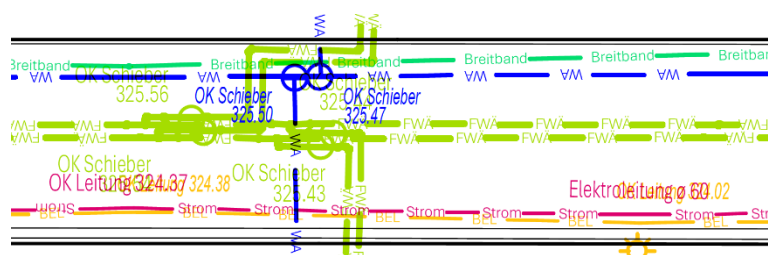
Der Beginn und Ablauf der zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt.



Vorliegende Leitungsauskunft beweist die sichere Versorgung der Telekommunikationsanlagen über die Erschließungsstraßen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 „LGS2025 - Gartenstadt“ befinden sich keine Versorgungsleitungen der Television Bleicherode GmbH. Für die kommenden Jahre sind keine Verkabelungen hier durch die Television Bleicherode GmbH geplant.

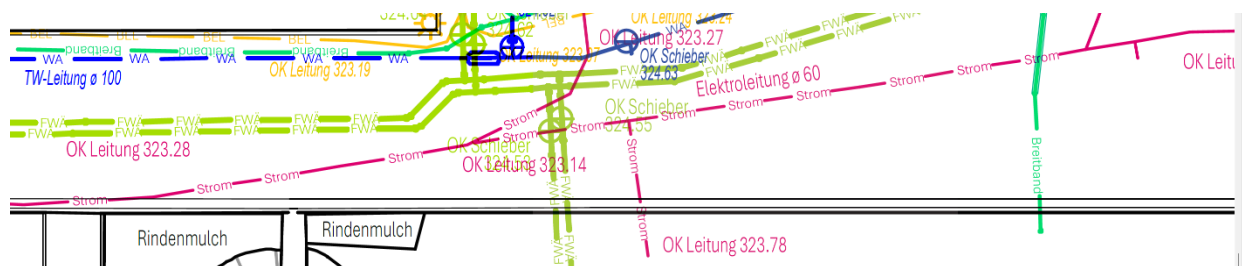
Der Breitbandausbau wurde im Rahmen der bestehenden Erschließungsmaßnahmen sichergestellt und im Leitungsplan dokumentiert. Hausanschlüsse sind hier mit der TELEKOM noch abzustimmen bzw. zu beantragen.



Elektrotechnische Versorgung

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch das bestehende Netz sichergestellt. Bei der elektrotechnischen Erschließung der Baufelder ist davon auszugehen, dass diese jeweils von der Straße Beethovenstraße aus erfolgen wird.

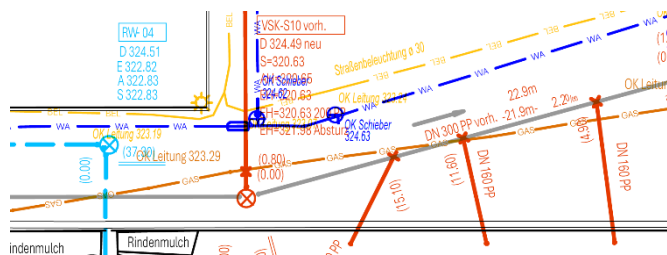


Der koordinierte Leitungsplan gibt Auskunft über die Stromversorgung und vorhandene Verteilerkästen und Hausanschlüssen

Es wird auf die allgemeine Erkundungspflicht bei Erdarbeiten hingewiesen. Die erforderliche Genehmigung (Erlaubnisschein für Erdarbeiten) ist im Kundenzentrum Leinefelde, Heiligenstädter Straße 60, 37327 Leinefelde-Worbis einzuholen.

Straßen-, Parkplatz- und Wegebeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung befindet sich im Eigentum der Stadt Leinefelde-Worbis und wird durch die Stadt betrieben.



Leitungslage mit Leuchten im koordinierten Plan ist dokumentiert



Straßen- und PP- Beleuchtung im Bestand

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht bekannt und werden in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

4.6 Wasser-/Grundwasserschutz

Laut Regionalplan Nordthüringen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 140 LGS 2025 „Gartenstadt“ in keiner Trinkwasserschutzzone.

Im Geltungsbereich befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

4.7 Geologie/ Boden / Baugrundverhältnisse

Der Baugrund wurde gutachterlich untersucht (siehe Anlage, Baugrundgutachten, Ingenieurgesellschaft für Baustoffe u. Bautechnik Bischof mbH, Leinefelde-Worbis). Die labortechnischen Untersuchungen sowie die bautechnische Beschreibung der angetroffenen Bodenschichten ergeben keine Hinweise, die die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet grundsätzlich in Frage stellen könnten. Bei Gründungen von Gebäuden bzw. bei Neubau von Straßen können auf den vorwiegend anstehenden bindigen Böden Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit erforderlich werden.

Besonders zu beachten sind bei der Konzeption bzw. der späteren Umsetzung:

- Die eingeschränkte bzw. nur lokal gegebene Versickerungsfähigkeit der Böden.
- Im Garagenbereich punktueller Verdacht auf durch Reinigungs- und Ölwechselarbeiten kontaminierte Böden, die vor dem Rückbau entsprechend separiert und untersucht werden müssen.
- Ein nur im unmittelbaren Niederungsbereich der Ohne zusammenhängender Grundwasserleiter (Wasserstand Ohne Ende November ab 3,40 m unter Geländeoberkante), Grundwasserstand entsprechend bzw. geringfügig tiefer

4.8 Denkmalschutz und Archäologie

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

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Im unmittelbaren Umgebungsbereich befindet sich die Wüstung Kirrode, so dass mit Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeugen u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) zu rechnen ist.

Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig.

Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

4.9 Abfallrecht/Bodenschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze und die DIN 19731 wird hingewiesen.

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. 1 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 (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

5. Flächenbilanzen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 40.999,26 m² = ca. 4,10 ha.

5.2 Öffentliche Flächen

Sind Grünflächen-, Versickerungs-, Verkehrs-, Erschließungs- mit Nebenanlagen.

5.3 Flächenbilanz (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Nutzung	Fläche [m ²]
Wohngebiet WA (GRZ 0,3)	5.256,30
Wohngebiet WA (GRZ 0,4)	10.037,90
Wohngebiet WA (GRZ 0,5)	3.221,15
Wohngebiet WA (GRZ 0,6)	6.776,86
Verkehrsflächen, teilversiegelt	3.454,00
Verkehrsflächen, vollversiegelt	5.515,10
Grünfläche in teilversiegelten Verkehrsflächen	612,00
Öffentliche Grünfläche	1.507,00
Grünfläche – Versickerungsmulde	4.619,00
Gesamtfläche	40.999,26

6. Hinweise

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

6.1 Bodenfunde / Bodendenkmale

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstelle ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.“

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 u. 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG 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.

6.2 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Sollten sich bei der Vorhabens Realisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Rechtsgrundlage: (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG)

6.3 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

Rechtsgrundlage: Geologiedatengesetz (GeolDG), §§ 8 und 9 in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

6.4 Bodenschutzrechtliche Anforderungen

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden. Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen sind geeignete ausführungsbegleitende bodenschutzfachliche Maßnahmen entsprechend den aktuellen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/ Verknetung...) zu ergreifen. Bodenschutzrechtliche Anforderungen werden fachlich u. a. in der DIN 19639:2019-09, der DIN 19731 und DIN 18915:2018-06 konkretisiert.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 4, 7 BBodSchG, § 12 BBodSchV

Folgende Mindestanforderungen sind zu beachten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/ Vermischung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen 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. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z.B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei 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. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.

- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/ Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
-

6.5 Artenschutzmaßnahmen

Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen.

Die Gehölzentfernungen erfolgen außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (d. h. in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 (5) BNatSchG).

Die Abrissarbeiten sind im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar durchzuführen. In diesem Zeitraum sind die Fledermäuse in den Winterquartieren. Potenzielle Spaltenverstecke an den Gebäuden sind dann unbesetzt.

Fällungen oder Abbrucharbeiten außerhalb der oben genannten Zeiträume sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.6 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis ist zu beachten.

6.7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

7 Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Artenschutzbeitrag, August 2022, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen
- Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, vom 28.03.2022, Ingenieurbüro für Immissionsschutz Volker Meyer, Elze
- Anlage 3: Geruchsgutachten (Bericht-Nr.: 22033/1-220315-1), vom 15.03.2022, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Braunschweig
- Anlage 4a: Baugrundgutachten, vom 17.12.2018, Ingenieurgesellschaft für Baustoffe u. Bautechnik Bischof mbH, Leinefelde-Worbis