

# Entwurf

## Begründung

### 2. Änderung BP Nr. 4 „ANSPANN“

### Stadt Leinefelde-Worbis OT Breitenbach



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches

Stadt: Leinefelde-Worbis  
Landkreis: Eichsfeld

Gemarkung: Breitenbach  
Land: Thüringen

Worbis, September 2025

Leinefelde-Worbis, .....



.....  
Edgar Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ing.büro KWR GmbH



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

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich und Änderungen .....</b>     | <b>3</b>  |
| 0.1 Erläuterung der Änderungen zum BP Nr. 4 „ANSPANN“ .....          | 3         |
| 0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....                   | 8         |
| 0.3 Planungsstand, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes: ..... | 9         |
| 0.4 Wahl des Gebietes.....   | 10        |
| <b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                      | <b>11</b> |
| 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....   | 11        |
| 1.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) .....                                 | 12        |
| 1.3 Immission .....  | 12        |
| 1.4 Private Grünfläche .....   | 14        |
| 1.5 Öffentlich Grünfläche .....                                      | 14        |
| <b>2. Grünordnerische Festsetzungen .....</b>                        | <b>15</b> |
| 2.1 Gestaltungsmaßnahmen.....  | 16        |
| 2.1 Ausgleichsmaßnahmen.....   | 18        |
| 2.2 Pflanzliste .....  | 18        |
| 2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung .....                | 19        |
| 2.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis.....                  | 19        |
| <b>3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....</b>                    | <b>20</b> |
| 3.1 Dachformen .....   | 20        |
| 3.2 Dachneigung.....   | 20        |
| 3.3 Dacheindeckung .....   | 20        |
| <b>4. Planinhalt und andere Festsetzungen .....</b>                  | <b>21</b> |
| 4.1 Städtebauliches Konzept .....                                    | 21        |
| 4.2 Bebauung .....   | 21        |
| 4.3 Verkehr.....   | 22        |
| 4.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz .....                              | 22        |
| 4.3.1 Inneres Verkehrsnetz .....                                     | 22        |
| 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....                           | 23        |
| 4.3.3 Fußgänger und Radfahrer .....                                  | 24        |
| 4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung ..... | 24        |
| 4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ..... | 28        |
| 4.5 Abfall- und Abwasserbeseitigung .....                            | 28        |
| 4.6 Löschwasserversorgung .....                                      | 28        |
| 4.7 Wasser-/Grundwasserschutz .....                                  | 29        |
| 4.8 Abfallrecht/Bodenschutz: .....                                   | 30        |
| 4.9 Denkmalschutz/Bodenfunde: .....                                  | 30        |
| <b>5. Flächenbilanzen .....</b>                                      | <b>31</b> |
| 5.1 Geltungsbereich.....   | 31        |
| 5.2 Öffentliche Flächen .....  | 31        |
| 5.3 Flächenbilanz (Wohnbaufläche in offene Bauweise) .....           | 31        |
| 5.4 Bauplätze.....   | 31        |
| <b>6. Hinweise .....</b>   | <b>32</b> |
| 6.1 Erdaufschlüsse .....   | 32        |
| 6.2 Bodenordnung .....   | 32        |
| 6.3 Pachtverhältnisse.....   | 32        |

## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich und Änderungen

### 0.1 Erläuterung der Änderungen zum BP Nr. 4 „ANSPANN“

Diese 2. Änderung des B-Planes ist als Modifizierung des genehmigten BP zu verstehen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen wurden nicht extra kenntlich gemacht, weil sie in der Begründung der Urfassung nicht besonders formuliert wurden, aber in den textlichen Festsetzungen teilweise formuliert sind.

Wegfallende Festsetzungen werden durchgestrichen in den nachfolgenden Änderungen angezeigt.

Der nicht geänderte Bereich der Satzung behält weiter seine Gültigkeit, so auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

In der Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie in den Gestaltungsvorschriften sind daher nur die geänderten Bereiche der 2. Änderung aufgenommen.

### Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

#### a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird dem Bedarf, der neuen Verkehrssituation und den Eigentumsverhältnissen angepasst und soll beidseitig der Erschließungsanlage mit Bauplätzen belegt werden.

#### b) Verkehrsanlage

Aus eigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen werden die Erschließungsanlagen komplett neu geplant.

#### c) Gebäudehöhen - Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Gebäudehöhen wurden nicht festgesetzt und sollen in dieser 2. Änderung das städtebauliche Merkmal einer Bebauung werden.

Neue Festsetzungen zu Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte.

Bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern ist eine max. Firsthöhe von 10,00 m und eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches oder Attika) von 8,00 m zulässig.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

#### d) Grundflächenzahl

Für den gesamten Geltungsbereich ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche ist die jeweilige private Grundstücksfläche abzüglich der Flächen der Ausgleichsmaßnahmen maßgebend.

#### e) Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der geschlossen Bauweise ist für diesen Bereich der 2. Änderung nicht geplant.

#### f) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen mit Baufenster werden dem neuen Geltungsbereich und der neuen Erschließungsanlage angepasst. Zudem wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im

Bestand berücksichtigt. Der Bereich der 1. Änderung bleibt unberücksichtigt.

g) Nebenanlagen

~~Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen. Die nach der BauO in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können, dürfen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Baugrenze nicht errichtet werden, das gilt nicht für private Verkehrsflächen.~~

Die vorstehende Festsetzung soll ersatzlos gestrichen werden.

h) Firstrichtungen

Bestehende Festsetzungen zu Firstrichtung werden ersatzlos gestrichen, weil der Bestand teilweise andere Vorgaben erlaubt.

i) Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzung ergänzt:

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Die GFZ wird ersatzlos gestrichen.

Ebenso wird die Zahl der Vollgeschosse nicht Bestandteil einer Festsetzung sein.

j) Art der baulichen Nutzung

Das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ist von dieser 2. Änderung nicht betroffen. Der gesamte Geltungsbereich dieser 2. Änderung BP Nr. 4 ANSPANN wird durch ein Wohngebiet geprägt und festgesetzt. Folgende Festsetzung werden gestrichen

~~Die Zulässigkeiten sollen eine Veränderung erfahren:~~

~~(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen~~

~~(2) zulässig sind:~~

~~1. Wohngebäude~~

~~2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe~~

~~3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~

~~(3) Als Ausnahme sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.~~

~~4. Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen~~

Auf Grund des Bestandes im WA „ANSPANN“ sollen auch - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – zulässig sein.

Weiter sollen die Wohneinheiten beschränkt werden. Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Folgende Festsetzung werden neu festgesetzt:

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

zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes



4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

#### k) Immission

Durch die neuen Gegebenheiten im Umfeld dieses Baugebietes wird ein passiver Schallschutz für das Baufeld 1 festgesetzt:

- erforderliches Bauschalldämmmaß ( $R'_{w, ges}$ ) für die gesamten Außenbauteile (Wand- / Tür- / Fensterkombination) schutzbedürftiger Räume (aus Vereinfachungsgründen für alle Fassaden)  $\geq 35$  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.

Folgende Formulierung in der Urfassung der Begründung unter Pkt. 8 Umweltschutz wird gestrichen:

~~Das Plangebiet wird im Altbestand als Dorfgebiet (MD), im neuen Teil am Anspann als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In der gewachsenen Situation sind Probleme nicht erkennbar. Der außerhalb des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Betrieb ist ca. 200 m entfernt. Stallneubauten und ein Güllevorratsbehälter werden in etwa 300 m Entfernung an dessen Nordseite, also an der dem Plangebiet abgewandten Seite des Betriebes nach dem neuesten Stand der Technik errichtet. Angesichts der Entfernung, der vorherrschenden Westwinde, der vorgesehenen Nutzungsarten sowie der althergebrachten dörflichen Lebensweise im Ort werden Immissionsprobleme nicht erwartet. Landwirtschaft gehört in Breitenbach zum täglichen Leben. Insofern hat die zuständige Immissionsschutzbehörde den gutachterlichen Äußerungen des TÜV Hessen und der Ausweisung eines WA-Gebietes zugestimmt.~~

### Änderung Gestaltungsvorschriften gem. / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### l) Dachflächen

Neue Festsetzungen zu Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern keine Pultdächer und keine Mansarddächer zulässig.

Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung. Die neu zugelassenen Flachdächer sollen einer modernen und abwechslungsreichen Bebauung neuen Spielraum geben.

Folgende Festsetzung wird gestrichen. ~~Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.~~

#### m) Dachneigung

~~Satteldach mit 45° +/- 5° Dachneigung~~ wird gestrichen und durch. Die Minstdachneigung beträgt 15° ersetzt.

n) Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung aus anthrazitfarbenen Ziegeln erlaubt ein zeitgemäßes Bauen und soll zulässig sein. Mit der neuen Formulierung ist eine ausreichende Festsetzung getroffen. ~~Es sind nur rote Pfannendeckungen zulässig~~ wird gestrichen, und durch

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig ersetzt.

o) Drempel

Eine Festsetzung für den Drempel wird durch die neue Festsetzung zur First- und Traufhöhe nicht mehr erforderlich werden.

Bestehende Festsetzung zu Drempel wird ersatzlos gestrichen:

~~Die Drempelhöhe darf 0,70 m nicht überschreiten.~~

p) Dachaufbauten

Eine Festsetzung bezüglich Dachaufbauten wird durch die neue Festsetzung zur First- und Traufhöhe nicht mehr erforderlich werden.

Bestehende Festsetzung zu Dachaufbauten wird ersatzlos gestrichen:

~~Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben, deren Breite in der Summe 1/2 der Firstlänge betragen darf, zulässig. Ihr Abstand zum Ortgang darf 2,00 m nicht unterschreiten.~~

~~wie Erker, Gauben usw. sind zulässig, soweit dadurch das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Zahl der Vollgeschosse) nicht überschritten wird.~~

q) Dachüberstand

Auf Grund vorhergehenden Änderung zu den Festsetzungen zu Dächern, ist diese Festsetzung fraglich. Bestehende Festsetzung zu Dachüberständen wird ersatzlos gestrichen:

~~Die Dachüberstände dürfen an den Giebelseiten (Ortgang) maximal 0,35 m; an der Traufe maximal 0,70 m (waagrecht gemessen) betragen.~~

r) Wandfläche

Auf Grund des Bestandes und der moderne Gestaltungsmöglichkeiten, ist diese Festsetzung fraglich. Bestehende Festsetzung zu Wandflächen wird ersatzlos gestrichen:

~~Es sind nur helle Putz- und Klinkerflächen zulässig; Sockelflächen können in Naturstein oder farbig abgesetzt gestaltet werden. Giebelflächen und Teilwandflächen können mit naturfarbenen Holzverbreterungen, Naturschiefer oder rotem Pfannenbehang ausgeführt werden.~~

s) Einfriedungen

Auf Grund des Bestandes und der Eigentumsfrage, ist diese Festsetzung fraglich. Bestehende Festsetzung zu Einfriedungen wird ersatzlos gestrichen:

~~Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Baugrenze sind nur lebende Hecken oder 0,70 m hohe Holzzäune zulässig.~~

## Änderung Grünordnerische Festsetzungen

t) Privates Grün

Festsetzung zu privatem Grün fand bis zum heutigen Tag nur bedingt seine Umsetzung.

Mit dieser 2. Änderung des BP Nr. 4 „ANSPANN“ werden neue Festsetzungen zum privaten Grün festgesetzt.

Die zusätzliche private Grünfläche (ohne Pflanzstreifen), darf nur mit Gerätehaus, Zuwegungen oder andere Versiegelungen von insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochwertender Laubbaum der heimischen Vegetation zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB).

Nachfolgende Festsetzung zur Begrünung sollen durch vorgenannte Festsetzung ersetzt werden.  
~~Die Durchgrünung des Gebietes soll durch die Festsetzung, dass je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher heimischer Art zu pflanzen sind, erreicht werden. An wichtigen Stellen werden zudem Standorte für die Pflanzung einzelner Bäume festgelegt.~~

~~Als Gehölzarten werden folgende empfohlen:~~

~~Großkronige Laubbäume~~

~~Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Sommerlinde, Bergahorn, Spitzahorn~~

~~Kleinkronige Laubbäume~~

~~Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Vogelbeere, Obstbaum-Hochstämme~~

~~Sträucher~~

~~Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder.~~

#### u) Ausgleichmaßnahmen und UVP

Ausgleichmaßnahmen und UVP werden überarbeitet bzw. neu berechnet für den Bereich der 2. Änderung des BP Nr. 4 „ANSPANN“ in Breitenbach. Die teilgenehmigte Urfassung des BP Nr. 4 „ANSPANN“ und die 1. Änderung des BP Nr. 4 „ANSPANN“ finden mit dieser Planung keine Berücksichtigung.

In diesen Bereichen sind die geplanten Bebauungen bereits vorhanden bzw. abgeschlossen.

## 0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich westlich im Geltungsbereich des genehmigten BP Nr.4 „ANSPANN“.

Der ca. 145 m große Ausschnitt auf 40 m Tiefe soll eine Änderung erfahren.

Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich in südlicher Richtung eine Ergänzung, durch eine private Grünfläche erfahren soll. Diese Grünfläche umfasst die gesamte südliche Begrenzung des genehmigten Bebauungsplanes (ca. 230 ,00 m).

Die Tiefe dieser erweiterten Grünfläche fügt sich an die angrenzenden Gartenanlagen und Grünflächen an. Deshalb wird im Westen mit einer Erweiterung von ca. 90 m und im Osten von ca. 50 m gerechnet.



Luftbild mit bestehendem Geltungsbereich (grau), mit geplanten Änderungsbereich (Schwarz) und ergänzenden privaten Grünbereich (Grün)



im Norden: durch die Bebauung des WA „ANSPANN“ und anschließende Otto-Reutter-Straße  
im Osten: durch die Bebauung des WA „ANSPANN“  
im Westen: durch einen ländlichen Weg, die Line und eine Landwirtschaftliche Grünfläche  
im Süden: durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche,  
Diese 2. Änderung soll in einem Normalverfahren durchgeführt werden.

### **0.3 Planungsstand, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:**

Ein rechtskräftiger FN-Plan für die Stadt Leinefelde-Worbis liegt als Grundlage für diese Bauleitplanung vor.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „ANSPANN“ ist seit dem 23.01.1999 und die 1. Änderung eines Teilbereiches ist seit dem 22.11.2012 rechtskräftig. Der BP Nr. 4 „ANSPANN“ wurde jedoch mit farblichen Hinterlegungen, nur in Teilen genehmigt.

Bis auf den Teilbereich der 1. Änderung ist das Gebiet bisher weitgehend unbebaut. Teilweise sind die erforderlichen Versorgungsmedien bereits vorhanden.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat in ihrer Sitzung am 10.10.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „ANSPANN“ des Stadtteils Breitenbach beschlossen.

Für 2 Bauwerber, welche sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes befinden, konnte eine schnelle Umsetzung dieser Bauvorhaben gesichert werden.

Die Bereiche außerhalb des Änderungsbereiches bleiben als Teile des als Satzung beschlossenen B-Planes (Rechtskraftverbindlichkeit ist eingetreten) bestehen. Dieser nicht geänderte Bereich gilt weiter als selbstständiger B-Plan.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „ANSPANN“ ist seit dem 23.01.1999 und die 1. Änderung eines Teilbereiches ist seit dem 22.11.2012 rechtskräftig. Bis auf den Teilbereich der 1. Änderung ist das Gebiet bisher weitgehend unbebaut. Teilweise sind die erforderlichen Versorgungsmedien bereits vorhanden.

Der Grunderwerb der Flächen konnte in den letzten Jahren nicht realisiert werden, so dass die Erschließung nach dem alten B-Plan weitestgehend nicht mehr umsetzbar ist und somit eine Anpassung des Baurechts für das Gebiet erforderlich wird.

Nun soll mit Beschluss der 2. Änderung des BP Nr. 4 „ANSPANN“, vom 12.12.2024 eine kurzfristige, moderne Bebauung, ohne großen Erschließungsaufwand, am Ortsrand ermöglicht werden.

Dem Antrag von betroffenen Bauwerbern, ist ein moderner Baustil (Bauhaus oder Stadtvilla) als Neubau beabsichtigt. Da einige Festsetzungen der BP die aktuellen Bauwerber von betroffenen Grundstücken wenig Gestaltungsraum bieten, ist eine Änderung der BP notwendig.

Die Festsetzung, welche für den Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° vorsieht, bleibt bestehen. Krüppelwalmdächer entfallen.

Zudem sind nunmehr jedoch auch andere Dachformen (Zelt-, Flach- und flachgeneigte Dächer 18-38°) und Dachfarben zulässig. Mit der geplanten Veränderung der Möglichkeiten zum Baustil und Aussehen, soll eine zusätzliche Motivation zur vollständigen Bebauung geboten werden.

In den letzten 15 Jahren konnte die Baulücke (5 Bauplätze) zur schnellen Bebauung in den 90iger Jahren nicht geschlossen werden.

## 0.4 Wahl des Gebietes

Der Ausschnitt des Geltungsbereiches für die Änderung wurde auf Grund des Baufortschrittes gewählt. Im gewählten Änderungsbereich gibt es keine Neubauten.

Für den Geltungsbereich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4 „ANSPANN“ im Stadtteil Breitenbach gibt es zwei potenzielle Bauwerber. Da die Festsetzungen des rechtgültigen B-Planes nicht mit der von den Bauherren gewünschten Architektur der geplanten Gebäude kompatibel sind, ist eine Änderung des B-Planes erforderlich. Hinzu kommt, dass die geplante Erschließungsanlage aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „ANSPANN“ werden folgende Ziele verfolgt:

- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der beiden Grundstücke mit Einfamilienhäusern in moderner, zeitgemäßer Architektur
- eine bauliche Abstufung zum Ortsrand und die Erhaltung und Erweiterung des Grüngürtels zur Orientierung des dörflichen Ortsrandes

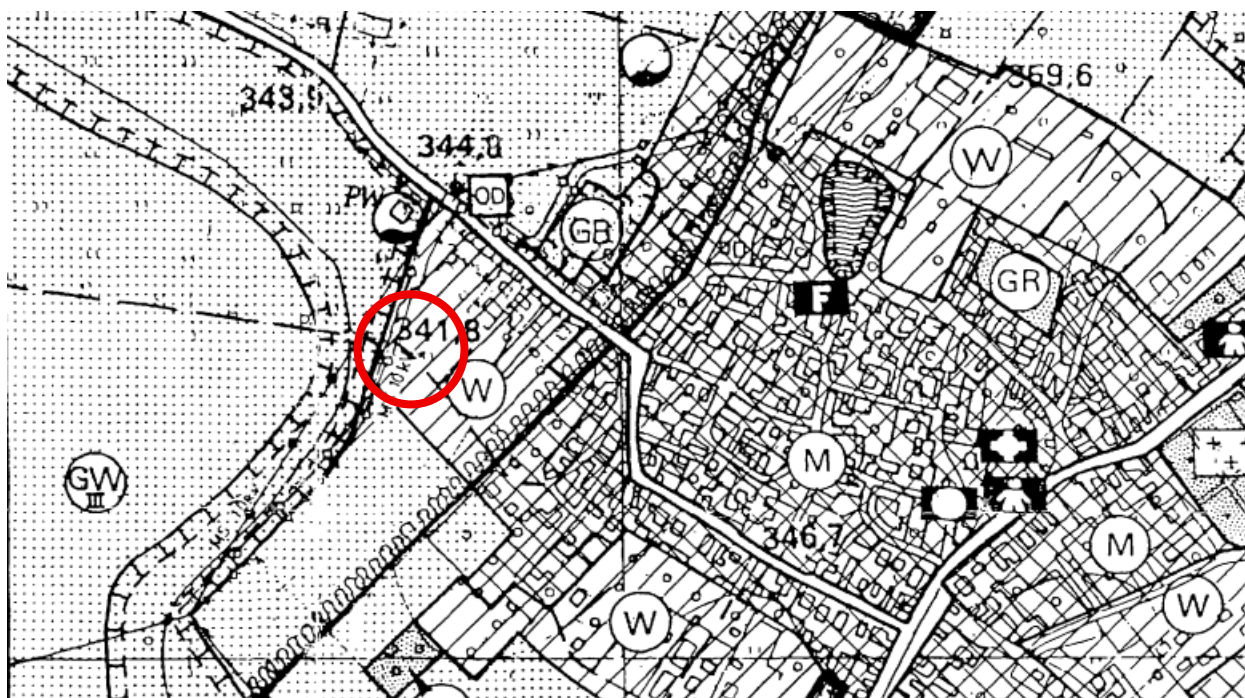
zu schaffen.

Um dem Prozess der Abwanderung aus dem Dorf entgegenzuwirken, ist das Angebot neuer Bauplätze für eine Wohnbebauung erforderlich, die den Wünschen junger Bauwerber entsprechen.

Der Rest des Geltungsbereiches ist im östlichen Bereich bereits fast vollständig bebaut und im nördlichen Bereich teilweise bebaut und wird teilweise als Freiraum zur Hauptstraßenbebauung genutzt.

## Flächennutzungsplan

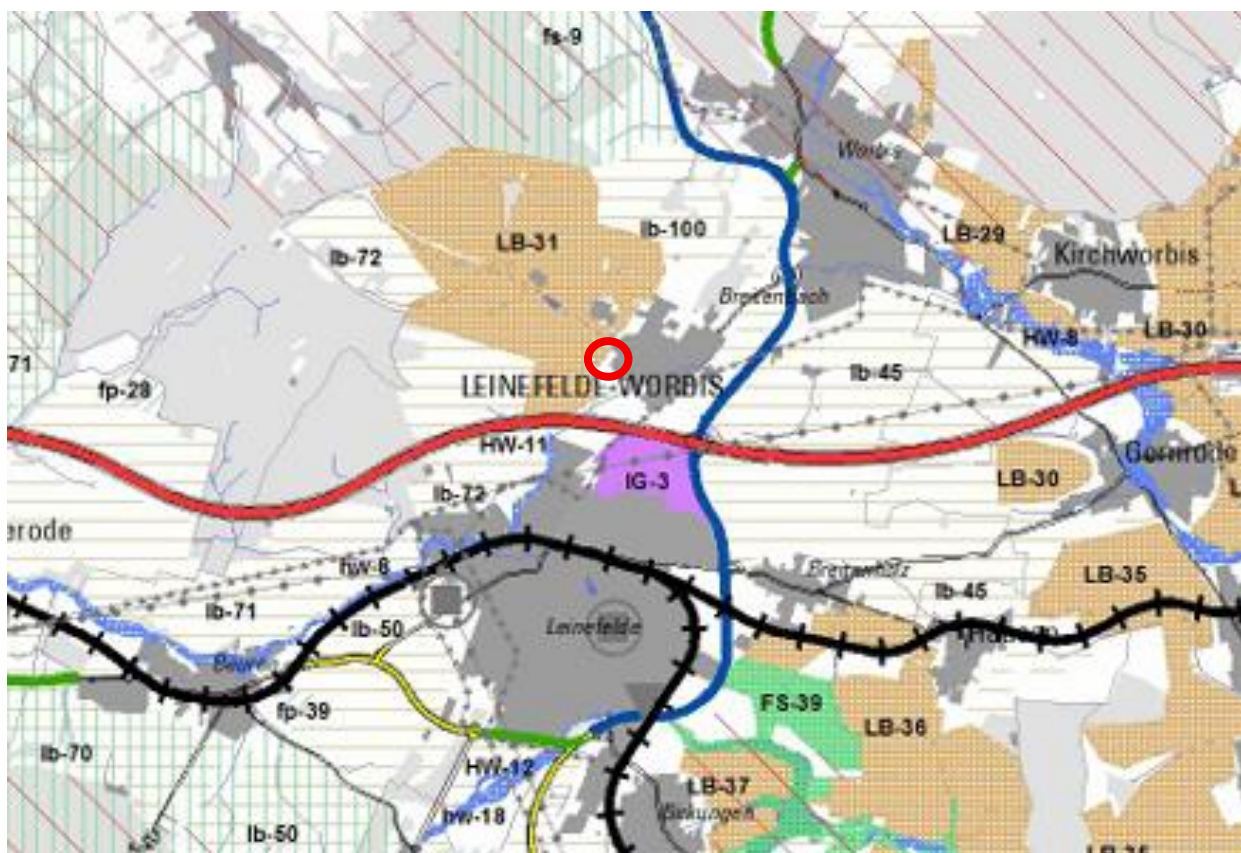
Der Flächennutzungsplan für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis ist unter dem Aktenzeichen 210-4621.11-HIG-006/016/031/054/064/108/109 genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.10.1998 rechtskräftig. Dieser stellt für das Planungsgebiet Wohnbauflächen dar und entspricht somit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „ANSPANN“ sowie auch dieser 2. Änderung.



Kartenausschnitt Flächennutzungsplan Ortsteil Breitenbach mit dem Bereich ANSPANN als Wohnbaufläche.

## Raumordnungsplan:

Für das Vorhabengebiet liegen der Regionalplan Nordthüringen (RROP-NT) vom Oktober 2012 vor. Die Stadt Leinefelde-Worbis ist bezüglich der Raumstruktur als Mittelzentrum festgelegt worden.



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

Mit diesem Bebauungsplan als Wohnbaufläche soll der dringende Wohnbedarf der Gemeinde gedeckt werden.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### Nicht zulässig sind:

- 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 5 Gartenbaubetriebe
- 6 Tankstellen



Im gesamten Planbereich ist eine offene Bebauung vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung entspricht der örtlichen Bauweise und fügt sich in den dörflichen Charakter der Ortschaft ein. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, dass die zukünftigen Grundstücksbesitzer ihre Bauabsicht verwirklichen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen.

#### **- Maß der baulichen Nutzung:**

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ, entsprechend der umliegenden Bebauung, von 0,4 festgelegt.

### **1.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Bezugsebene.

Bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern eine max. Firsthöhe von 10,00 m und eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches oder Attika) von 8,00 m zulässig.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.



Wohnhaus im Bereich der 1. Änderung an der Otto-Reutter-Straße



Wohnbebauung anschließend östlich zu dieser 2. Änderung des BP

### **1.3 Immission**

In der Urfassung des Bebauungsplanes wurde das Thema Immission unter Pkt. 8 Umweltschutz formuliert. Diese Formulierung wird gestrichen, weil sie nicht mehr den Gegebenheiten entspricht. Die benachbarte Stallanlage ist nicht mehr in Nutzung und die süd-westlich gelegene A 38 wirft neu zu beachtende Verkehrslärmwerte auf:

~~Das Plangebiet wird im Altbestand als Dorfgebiet (MD), im neuen Teil am Anspann als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In der gewachsenen Situation sind Probleme nicht erkennbar. Der außerhalb des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Betrieb ist ca. 200 m entfernt. Stallneubauten und ein Güllevorratbehälter werden in etwa 300 m Entfernung an dessen Nordseite, also an der dem Plangebiet abgewandten Seite des Betriebes nach dem neuesten Stand der Technik errichtet. Angesichts der Entfernung, der vorherrschenden Westwinde, der vorgesehenen Nutzungsarten sowie der althergebrachten dörflichen Lebensweise im Ort werden Immissionsprobleme nicht erwartet. Landwirtschaft gehört in Breitenbach zum täglichen Leben. Insofern hat die zuständige Immissionsschutzbehörde den gutachterlichen Äußerungen des TÜV Hessen und der Ausweisung eines WA-Gebietes zugestimmt.~~

Im genehmigten BP Nr. 4 „ANSPANN“ werden nur die Immissionsschwellen nach DIN 18005 erwähnt.

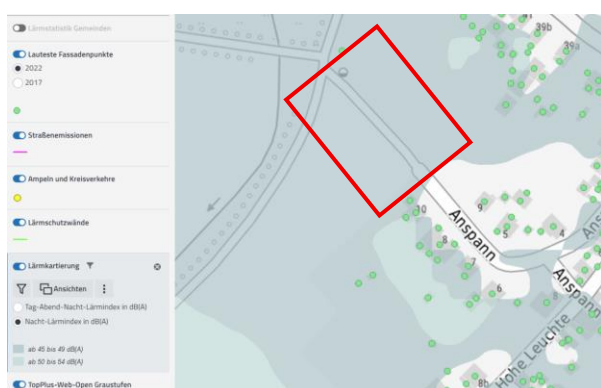
Nach heutigem Stand soll die Belastung durch Immission in diesen Geltungsbereich der 1. Änderung neu beurteilt werden:

Das geplante Wohngebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Breitenbach. Der Geltungsbereich schließt eine bereits vorhandene Wohnbebauung ein, die mit dieser Bauleitplanung eine städtebauliche Ordnung erfahren soll.

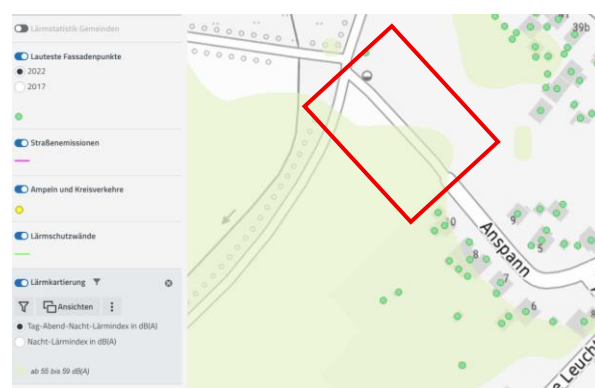
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

### Verkehrslärm (Straße):

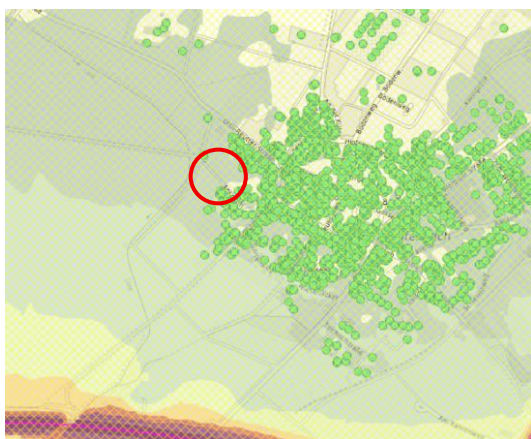
Der unmittelbare Einwirkungsbereich der A 38 kann nur auf das Baugebiet eine negative Bewertung erfahren.



Auszug Kartendienst des TLUBN Lärmkartierung Nacht-Lärmindex



Auszug Kartendienst des TLUBN Lärmkartierung Tag-Lärmindex



Auszug Kartendienst des TLUBN Lärmstatistik Gemeinde Breitenbach

Aufgrund der Verkehrsbelegung der A 38 und damit verbundener Geräuschimmission sind im Geltungsbereich Überschreitungen für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Laut Verkehrsmengenkarte (2015) ist bei der Zählstelle 0004, ein Fahrzeugaufkommen von 5743 gemessen und davon sind es 292 LKWs. Mit der geplanten Eingrünung als Feldgehölzhecke, liegt die geplante Bebauung mit den vorgelagerten Grünbereichen bereits geschützt zur A 38. Zudem ist tiefliegende Autobahn im Süd-Westen zu diesen Wohngebiet 650 m entfernt.

Dennoch soll das südlich gelegene Baufeld notwendigen passiven Schutzmaßnahmen erfahren.

### **- Passiver Schallschutz für das Baufeld 1**

- erforderliches Bauschalldämmmaß ( $R'_{w, ges}$ ) für die gesamten Außenbauteile (Wand- / Tür- / Fensterkombination) schutzbedürftiger Räume (aus Vereinfachungsgründen für alle Fassaden)  $\geq 35$  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 A 38, nicht erforderlich.

#### 1.4 Private Grünfläche

Die zusätzliche private Grünfläche (ohne Pflanzstreifen), darf nur mit Gerätehaus, Zuwegungen oder andere Versiegelungen von max. 50 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen.



Auszug aus der Planzeichnung mit privaten Grünbereich im nord-östlichen Geltungsbereich

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochwertender Laubbaum der heimischen Vegetation zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB).

#### 1.5 Öffentlich Grünfläche

**F1** Im Bereich Kreuzung Ländlicher Weg bis zur Otto-Reuter-Straße soll eine einseitige Baumallee als Vervollständigung des Bestandes gepflanzt werden. Die bestehenden Bäume sollen im Bestand festgesetzt werden.

**F2** Auf dieser Fläche ist eine 5-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „ANSPANN“, welcher als Satzung beschlossen ist, war in der Begründung ein Umweltbericht wie er erst seit der Einführung der Baugesetznovelle 2004 in § 2 (4) als gesonderter Teil der Begründung beizufügen ist, nicht erforderlich.

In der Begründung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 „ANSPANN“ von 23.01.1999 wurden im Punkt 8. Umweltschutz und im Punkt 10. Grünordnung bereits Aussagen zu umweltbezogenen Beeinträchtigungen getroffen. Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde in Anlehnung an einen Bewertungsrahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises durchgeführt.

Dieses Berechnungsmodell hat inzwischen keine Gültigkeit mehr. Seitdem am 24.07.2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz - EAG Bau) wurden neue Maßstäbe zum Prüfungsumfang der Eingriffsbewertung angesetzt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt mit Hilfe der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vom Juli 1999 und durch das Bilanzierungsmodell laut TMLNU, Ref. 22 (Bearbeitung: MR Schrader und Herr Nickel, Stand Oktober 03).

Zur Erfassung der durch die Planung verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird in dieser 2. Änderung eine Umweltprüfung auf Grundlage der europäischen Plan-UP- Richtlinie durchgeführt. Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil der förmlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bauleitplans. Die Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Um den Kompensationsbedarf für die Bereiche der 2. Änderung des B-Planes und den des weiterhin rechtskräftigen Bereiches des B-Planes zu ermitteln, wurden im Umweltbericht beide Bereiche betrachtet.

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



Blick Ländlicher Weg von der Otto-Reutter-Straße kommend



Blick von Kreuzung neue Erschließungsanlage zur Otto-Reutter-Straße

Eine konkrete Prüfung der umweltrelevanten Aspekte ist im Rahmen des Umweltberichts der 2. Änderung näher beschrieben und bewertet.

Zur Ermittlung des anteiligen Kompensationsbedarfs für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes und des verbleibenden Bereiches des rechtsgültigen B-Plans wurden im Umweltbericht beide Flächen bewertet.

Der ursprünglich für den als Satzung beschlossenen B-Plan ermittelte Kompensationsbedarf wurde überwiegend am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches erbracht. Die Flächen gehören nun zum Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung des B-Planes. Zum Ausgleich der durch die geplante Bebauung

hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist diese Eingrünung an der Geltungsbereichsgrenze weiterhin dringend erforderlich. Die Umsetzung dieser Eingrünung erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen A1, und A2.1 und A2.2 der 1. Änderung des BP Nr. 4 „ANSPANN“.

Da zur Kompensation der Eingriffe des B-Plans der 1. Änderung nur ein Teil dieser Ausgleichsfläche erforderlich war, wurde die Fläche A2.2 für den Ausgleich des weiterhin rechtsgültigen B-Plans reserviert.

Durch die Reduzierung der Baufelder im Bereich der 1. Änderung verringert sich der Anteil der versiegelten Flächen und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind minimiert. Durch Festsetzungen der maximalen Höhen ist eine Minimierung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild gegeben. Eine Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen wurde durch die direkte Erschließung der beiden Grundstücke von der Otto- Reutter-Straße minimiert.

Mit dieser 2. Änderung vergrößert sich der Geltungsbereich in südlicher Richtung und die Verkehrsanlagen entsprechen nun mehr den Gegebenheiten im Bestand.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung aller umweltrelevanten Beeinträchtigungen und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurde jedoch ein Ausgleichsdefizit für den weiterhin rechtsgültigen B-Plan ermittelt. Dieses Defizit soll durch die Pflanzung von Laubbäumen auf extensiven Flächen erbracht werden.

## **2.1 Gestaltungsmaßnahmen**

- Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochwertender Laubbaum der heimischen Vegetation zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB).

- Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Vegetation kann davon ausgegangen werden, dass der vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt nicht tiefgreifend ist und dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Landschaft und der Natur zu erwarten ist.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu mildern und um einen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft hinzuschaffen, ist entlang der südlichen Planbereichsgrenze ein Pflanzstreifen (F1) in einer Breite von 7,0 m ausgewiesen. Hier sind standortgerechte Laubbäume, Büsche und Sträucher anzupflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9, Abs. 1 Ziffer 25a BauGB).

Dabei sind die Abstände zu benachbarten Nutzungen nach dem Thür. Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu beachten.

Die Pflanzungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ausfälle sind sofort zu ersetzen.

Als Arten werden z.B. empfohlen: Obstbäume jeglicher Art, Weide, Pappel, Birke, Erle, Stieleiche, Hasel, Hundsrose usw. Bei Beseitigung eines vorhandenen Baumes ist ein neuer Baum zu pflanzen.

Um gesundheitliche Schäden der Bevölkerung auszuschließen, sind bei der Bepflanzung nur Bäume und Sträucher zu verwenden, die keine giftigen Früchte und Blätter haben.

## **Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation**

Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Leinefelde-Worbis OT Breitenbach. Der Geltungsbereich wird z. Z. als intensives Ackerland und Gartenland genutzt.

Im Geltungsbereich sind Gräben, die von einer Überbauung ausgeschlossen sind. Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht bekannt.





Blick auf beide Flächen des Geltungsbereiches incl. des vorhandenen Feldweges, als gut befahrbarer Schotterweg mit Grün Rand.

Durch die geplante Bebauung wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ThürNatG ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die geplante Bebauung des Geländes entstehen umfangreiche Flächenversiegelungen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versiegelung verändert sich auch der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Die Grünlandflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Dies wird eine leichte Veränderung des Lokalklimas zur Folge haben.



Dieser Kirsch- und Walnussbaum muss einer geplanten Bebauung weichen



Ein Apfelbaum muss der geplanten Bebauung weichen, Die Tanne ist nicht ortstypisch

Des Weiteren wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden. Nähere Erläuterungen hierzu sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stehen im beiliegenden Umweltbericht.

## 2.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden.

Bei Randbepflanzungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten.

### Private Grünfläche

- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

### Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Straßensaum der Erschließanlage, ist mit Rasen einzusäen.

**F1** Der Bereich Kreuzung Ländlicher Weg bis zur Otto-Reuter-Straße soll eine Baumallee als Vervollständigung des Bestandes gepflanzt werden.



Der rechte Straßensaum soll durch ein Straßenbegleitgrün vervollständigt werden. Beide Bäume im Bestand bleiben erhalten.

**F2** Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.

## 2.2 Pflanzliste

Obstbaumhochstämme (Kulturobst) bevorzugt alte Sorten z. B.

|         |  |
|---------|--|
| Apfel:  | Cox`Orangen Renette, Klarapfel               |
|         | Ontario, Boskop                              |
| Birne:  | Gute Luise, Williams Christ                  |
| Kirsche | Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen |
| Pflaume | Hauszwetsche, Wangenheim                     |

### Sträucher

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
|------------------|-----------------------|



|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Corylus avellana   | - Hasel                   |
| Crataegus monogyna | - Eingriffel. Weißdorn    |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen giftig   |
| Cornus mas         | - Kornel-Kirsche          |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster                |
| Prunus spinosa     | - Gemeine Schlehe         |
| Rosa canina        | - Heckenrose              |
| Viburnum opulus    | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Carpinus betulus   | - Hainbuche               |

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die zu pflanzende Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

### 2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzung Obstbaumhochstämme) je Grundstücksfläche sind von den jeweiligen Bauherren umzusetzen und zu finanzieren.

Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsflächen F1 und F2, die externen Ausgleichsflächen und die öffentliche Grünfläche sind von der Stadt Leinefelde-Worbis umzusetzen und zu finanzieren.

Eine Kostenerstattung erfolgt gemäß §135b 2 BauGB je zulässige Grundfläche. Diese Maßnahme ist erforderlich, da Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend auf privaten Grundstücken geplant sind und auch nicht möglich sind.

Die Durchführung und Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich zwischen der Stadt Leinefelde-Worbis und dem Landkreis Eichsfeld, untere Naturschutzbehörde, gesichert. Der Vertrag wird Bestandteil der Satzung.

Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

### 2.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis

Die Anlieferung der Pflanzen und die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat entsprechend der DIN 18916 zu erfolgen. Bei der Pflanzenauswahl sind unbedingt die in der Pflanzliste vorgeschriebenen Arten und Qualitäten einzuhalten.

Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

Die Ausgleichsflächen können, nach dem die Sträucher angewachsen sind, sich selbst überlassen werden.

Für die Gehölze gilt, dass abschnittsweise alle 5-10 Jahre ein Verjüngungsschnitt durchgeführt wird.

## 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 3.1 Dachformen



Satteldächer im Bestand der Wohnbebauung ANSPANN



Stadtvilla im Geltungsbereich 1- Änderung



Flachdach im Bereich 1. Änderung BP „ANSPANN“

Es sind bei Wohnhäusern keine Pultdächer und keine Mansarddächer zulässig.

Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer.

Dies begründet sich in den Vorgaben der benachbarten Bebauung. Die neu zugelassenen Flachdächer sollen einer modernen und abwechslungsreichen Bebauung neuen Spielraum geben.

### 3.2 Dachneigung

Die Minstdachneigung bei geneigten Wohnhäusern beträgt 15°.

### 3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

## 4. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept



Blick auf den bebauten Bereich des BP Nr. 4 „ANSPANN“ in Leinefelde-Worbis

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 20 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen soll mind. 5,0 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.

### 4.2 Bebauung



Container scheint nur eine provisorische Übergangslösung zu sein und kann bei der geplanten Bebauung nicht bleiben.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung BP Nr.4 „ANSPANN“ ist unbebaut. Lediglich ein Container steht übergangsweise auf einem Grundstück.



## 4.3 Verkehr

### 4.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Durch die 2. Änderung des B-Planes werden die Baufelder der betroffenen Grundstücke wie auch die der gewachsenen vorhandene Bebauung, von der Otto-Reuter-Straße aus erschlossen.



Anbindung Otto-Reuter-Straße am Ortsausgang nach Hundeshagen



Zu- und Ausfahrt ANSPANN im Zentrum der Gemeinde Breitenbach

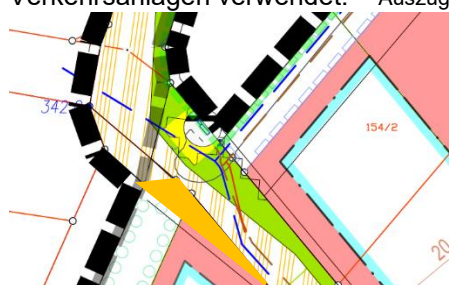
Der ANSPANN wird zentral über die Otto-Reuter-Straße erschlossen. Es handelt sich hier um die ehemalige Landstraße L2018, welche inzwischen zur Gemeindestraße umgewidmet wurde. Die in der Satzung des B-Planes geplante Straßenverkehrsfläche zwischen den beiden Grundstücken fällt damit weg. Durch die Veränderung der Verkehrsführung erübrigt sich die Erschließung über eine neue Anliegerstraße. Die Grundstücke des nicht geänderten Bereiches können über die geplante Straße „Anspann“ erschlossen werden. Damit können die versiegelten Flächen und damit die negativen Umweltauswirkungen erheblich reduziert werden.

### 4.3.1 Inneres Verkehrsnetz

Die ursprüngliche Erschließungsanlage ist aus eigentumsrechtlichen Gründen seit Jahren nicht umsetzbar. Mit der 1. Änderung des BP „ANSPANN“ wurden bereits andere Ideen zur Erschließung dieses Wohngebiets verfolgt. Nun werden mit dieser 2. Änderung des BP Nr. 4 „ANSPANN“ nur öffentliche Flächen für die erforderlichen Verkehrsanlagen verwendet.



Auszug aus den Ursprungsplan und dessen geplanter Erschließungsanlage dieses WA



Erschließungsanlage „ANSPANN“ ist im Bestand teilweise vorhanden. Alle bebauten Grundstücke sind erschlossen. Durch die Pumpenanlage des WAZ EK Niederorschel, muss die Erschließungsanlage ANSPANN, im abbiegenden Kreuzungsbereich zur OTTO-REUTTER-STR., eine Aufweitung erfahren. In diesen Bereich (orange Markierung) wird ein Grundstückserwerb notwendig.





Der Erschließungsanlage ist bis zum Geltungsbereich der 2. Änderung für das WA „ANSPANN“ vorhanden. Die unbebauten Grundstücke erfordern eine Neuerschließung incl. Hausanschlüsse.

Im Übergang zur 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich eine Schotterbefestigung. Die Breite des öffentlichen Grundstückes erlaubt eine einseitige, 5 m breite Erschließungsanlage in Mischnutzung, mit nördlich vorgelagerter Grünfläche vor den Baugrundstücken. Gestaltung und Versiegelung werden durch die Zufahrten der Anlieger geprägt.



Ländlicher Weg von der Otto-Reutter-Straße kommend mit beidseitigen Grünflächen und Platz für Neuanpflanzungen.



Kreuzungsbereich der ländlichen Wege mit Sicht zur Ausfahrt zur Otto-Reutter-Straße und vorhandener Bepflanzung

Die äußere Erschließung vom Kreuzungspunkt der vorgelagerten ländlichen Wege bis zur Otto-Reutter-Straße soll in der Übernahme der Schotterbefestigung befestigt werden. Die beidseitigen großzügigen Grünflächen sollen erhalten bleiben.

#### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 300-500 m in der Otto-Reutter-Straße (Nähe Kreuzung Wiesenäcker) sind die Bushaltestellen anzutreffen. Von dort aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.



### 4.3.3 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße wird in Mischnutzung zum Gehen und Fahren genutzt.

Für Radfahrer ist keine gesonderte Nutzung geplant.

### 4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich wird versorgungstechnisch teilweise neu erschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung



Schächte im Bestand zum vorh. Trennsystem

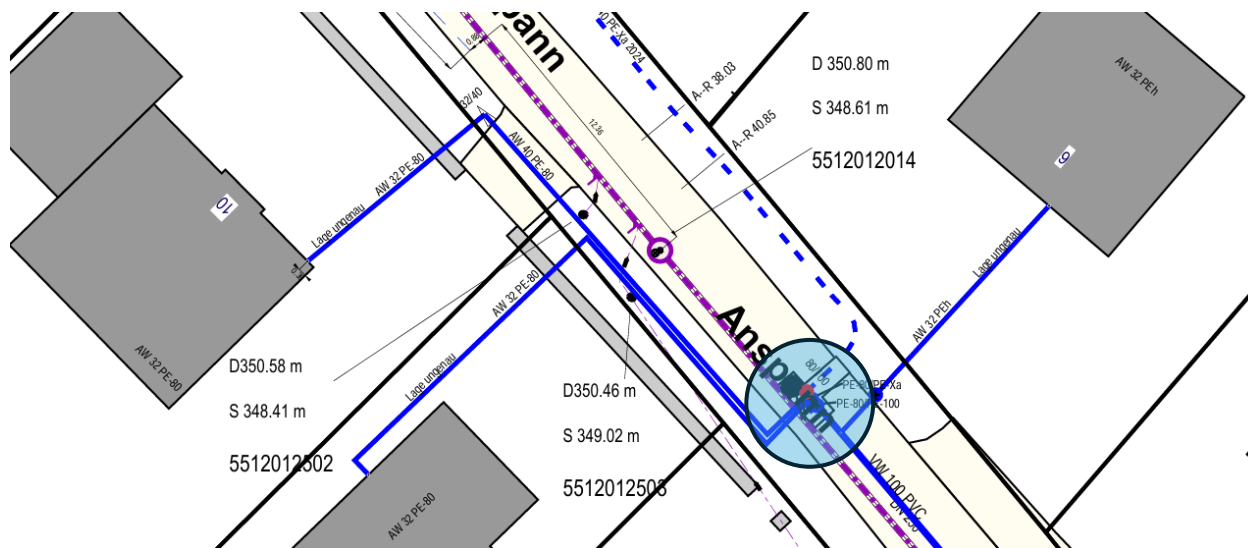
werden die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Leitungsnetze in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geprüft.

Das Trennsystem ist ohne Hausanschlüsse im Bestand vorzufinden. Trinkwasser, Löschwasser, Telekom, Breitband und Stromversorgung erwarten eine entsprechende Erweiterung der Erschließungsanlage.

#### Trinkwasser:

Für die Trinkwasserversorgung des Stadtteils Breitenbach ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ EK) zuständig.

Der Geltungsbereich der gültigen Satzung kann über eine Ringleitung mit den möglichen Anbinde Punkten an den bestehenden Versorgungsleitungen im Anspann sowie in der Otto-Reutter-Straße erfolgen. Die Grundstücke der 2. Änderung des B-Planes werden nach Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel, an die VW 100 PVC im bestehenden Netz ANSPANN angeschlossen. Für die trinkwasserseitige Erschließung wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem WAZ EK abgeschlossen.



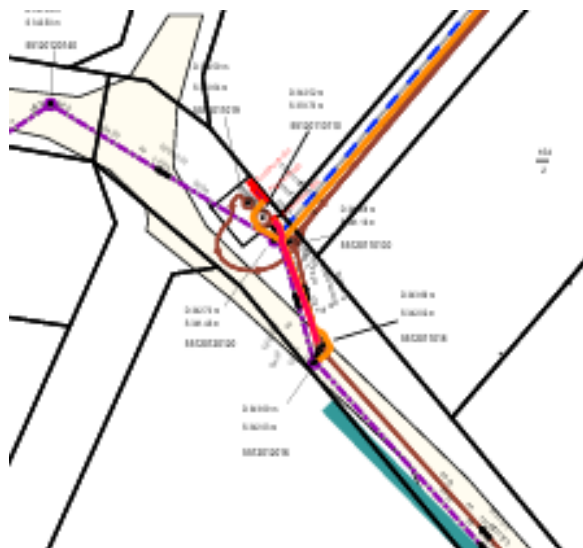
Auszug aus der Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel mit dem geplanten Trinkwasseranschluss

#### Abwasser & Oberflächenwasser:

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



Auszug der Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel



Detail der Lage Pumpanlage mit Trennsystem im Bestand

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in den neu fertiggestellten Schmutzwasserkanal, welcher in dem als Leitungsrecht im Plangebiet gekennzeichneten Bereich verläuft und in die zentrale Kläranlage Leinefelde einleitet. Die genauen Anbinde Punkte werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband festgelegt.



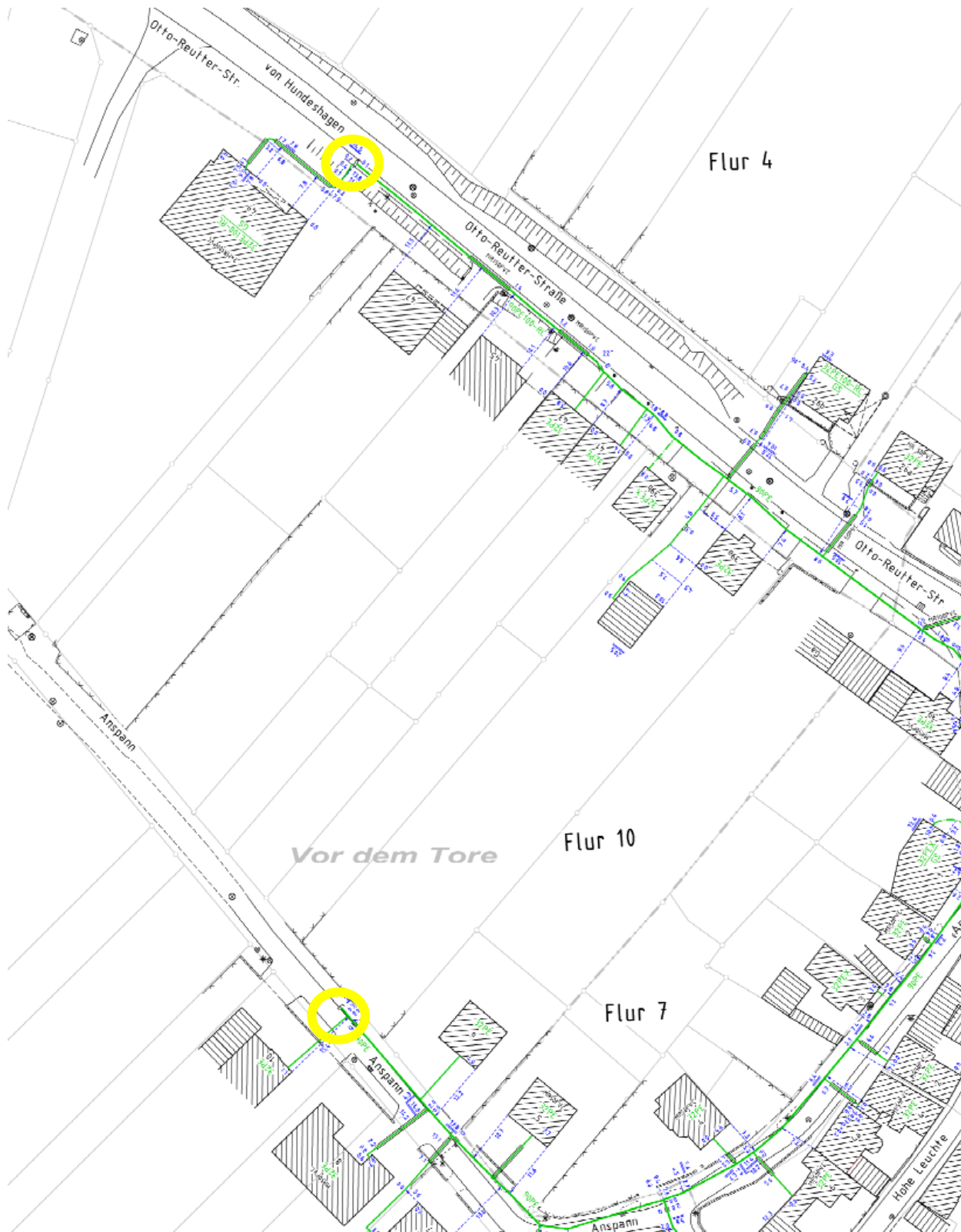
Eingezäunte Pumpanlage der Schmutzwasseranlage mit entsprechender Stromversorgung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Stellplätze ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser kann nach Rückhaltung (10 l/s x ha Drosselabfluss) in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Er verläuft im Trennsystem bereits vollständig im Bereich der neuen Erschließungsanlage und leitet in den südwestlich gelegenen Vorfluter (LINE) ein. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung werden die Anbinde Punkte in Abstimmung mit den Versorgungsträgern an den bestehenden Kanal festgelegt.



### Heizungstechnische Versorgung

Aufgrund der bestehenden Gasversorgung in der Otto-Reutter-Straße und Anspann ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung mit Erdgas möglich. Im Zuge der Planung des Straßennetzes und der Gehwege wird auch die Einarbeitung einer Trasse für die Gasleitung im Gehweg oder Nebenanlagen geprüft.



Auszug Leitungsauskunft EW Eichsfeld GAS mit den möglichen Anschlüssen im Anspann und Otto-Reutter-Straße

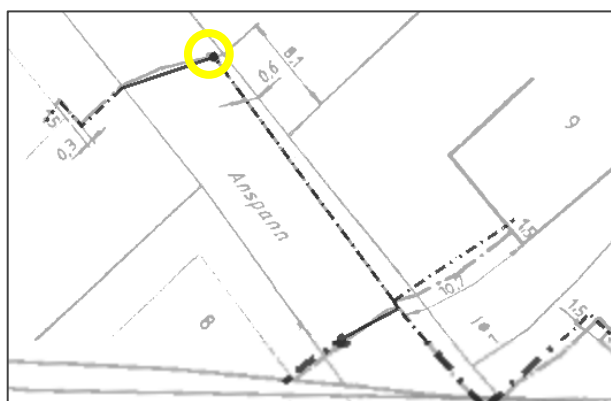
### Fernmeldetechnische Versorgung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Änderungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien 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 Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt.



Auszug TELEKOM Leitungsauskunft Otto-Reutter-Straße

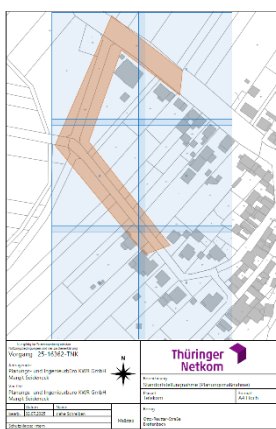


Auszug TELEKOM Leitungsauskunft ANSPANN – Anschlußpkt.

Im Ortsgebiet Breitenbach befinden sich keine Versorgungsleitungen der Television Bleicherode GmbH. Für die kommenden Jahre sind keine Verkabelungen in Breitenbach durch die Television Bleicherode GmbH geplant. Ein Breitbandausbau wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erwartet.

### Elektrotechnische Versorgung

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



Leider wurden bei der digitalen Leitungsauskunft in allen 6 Blättern nur Leerauskünfte erteilt. Dies sollte sich bei der Behördenbeteiligung konkreter gestalten.

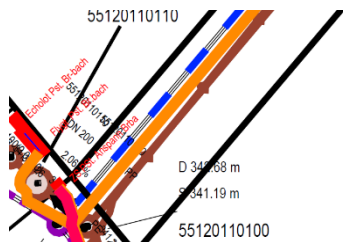
Aus Angaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Formulierungen übernommen. Das Grundstück 589/151 wird im nordwestlichen Bereich von zwei 20-kV-Kabelanlagen sowie einer 20-kV-Freileitung der TEN Thüringer Energienetze GmbH gequert. Diese Erdkabel und die Freileitung befinden sich im Bereich der Ausgleichsfläche A1. Für die unterirdischen Kabelanlagen ist der erforderliche Pflanzabstand der Laubbäume von 2,50 m (wie als Leitungsrecht eingetragen) einzuhalten. Wegen der geforderten Mindestabstände von Anpflanzungen nach EN 50423 in Endwuchshöhe zu den geschwungenen Leiterseilen von ca. 3 m sind darüber hinaus an dieser Stelle keine Anpflanzungen von Starkheistern vorzunehmen.

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

#### 4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Im Geltungsbereich besteht ein Leitungsrecht mit einer belasteten Fläche nach § 9 Abs. 1. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB.

Es handelt sich um das Flurstück 152, am westlichen Rand des Baugebietes 1.



Ein Leitungsrecht für ein Steuerkabel, einer Schmutzwasserpumpleitung und ein Regewasserkanal PP DN 250 (nebenstehender Auszug) befindet sich im Bestand. Zur Wahrung des Leitungsrechts zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes EK Niederorschel, bleibt die Wegeparzelle 152, Flur 10 im Eigentum der Stadt Leinefelde-Worbis.

Dieser Bereich kann nur als eine öffentliche Grünfläche bewertet werden.

Anpflanzungen sind derzeit nicht geplant.

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

#### 4.5 Abfall- und Abwasserbeseitigung

Träger der Abfallentsorgung sind die Eichsfeld Werke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1, 37308 Heiligenstadt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch die Eichsfeld Werke GmbH erfolgt.

Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

Da die Entsorgung des Haus- und Sperrmülls sowie die Altpapierabfuhr mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen erfolgen, muss auch die EW Entsorgung GmbH den ANSPANN zur Anfuhr nutzen. Mit der beidseitig möglichen Durchfahrt zur Otto-Reutter-Straße ist eine gesicherte Durchfahrt möglich. Eine Wendemöglichkeit ist nicht geplant.

Ein Sammelplatz für Container zur Glas- und Papierentsorgung befindet sich in ca. 500 m Entfernung am Teich im Bodenweg.

#### 4.6 Löschwasserversorgung

Zur Löschwassererstversorgung des Geltungsbereiches steht der Unterflurhydrant Nr. 14 (Leistung von 75 m³/h) vor dem benachbarten Wohnhaus Nr. 45 in der Otto-Reutter-Straße zur Verfügung.

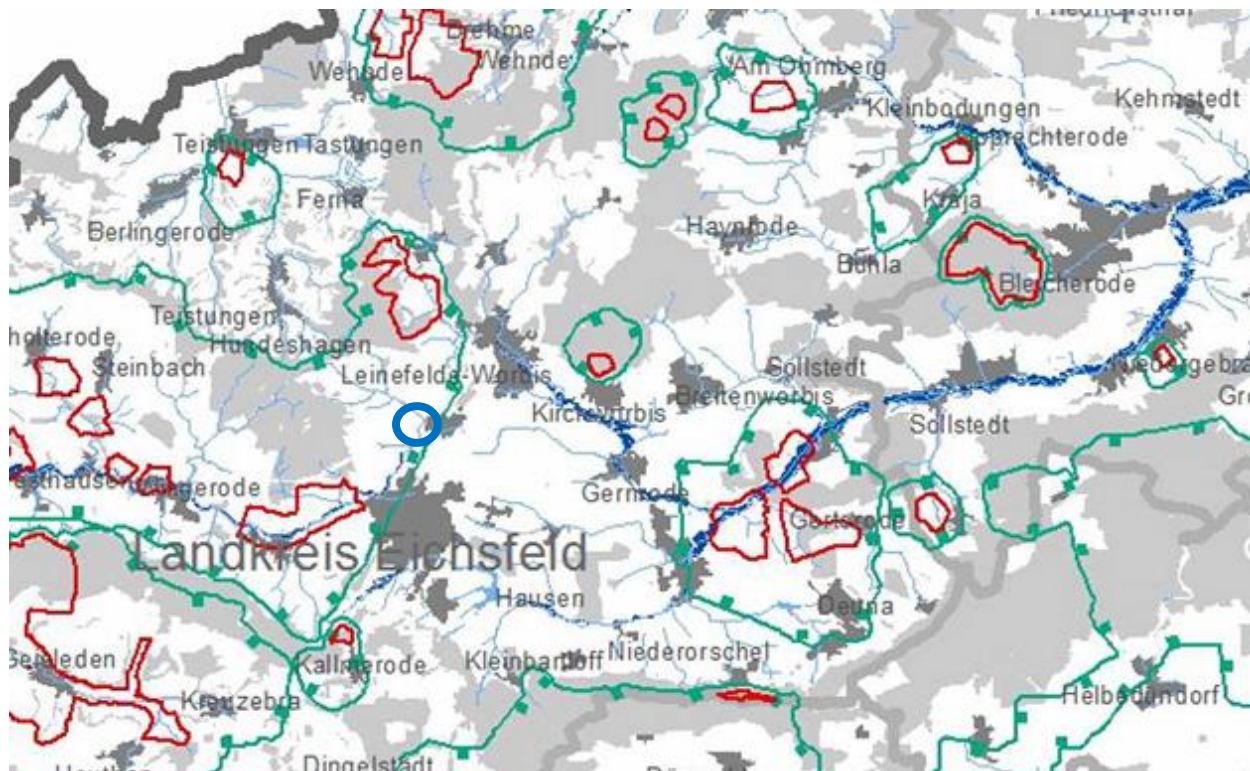
Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen durch den WAZ Eichsfelder Kessel bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung hat nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m³/h über 2 h sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat durch Hydranten nach DVGW W 331 zu erfolgen.



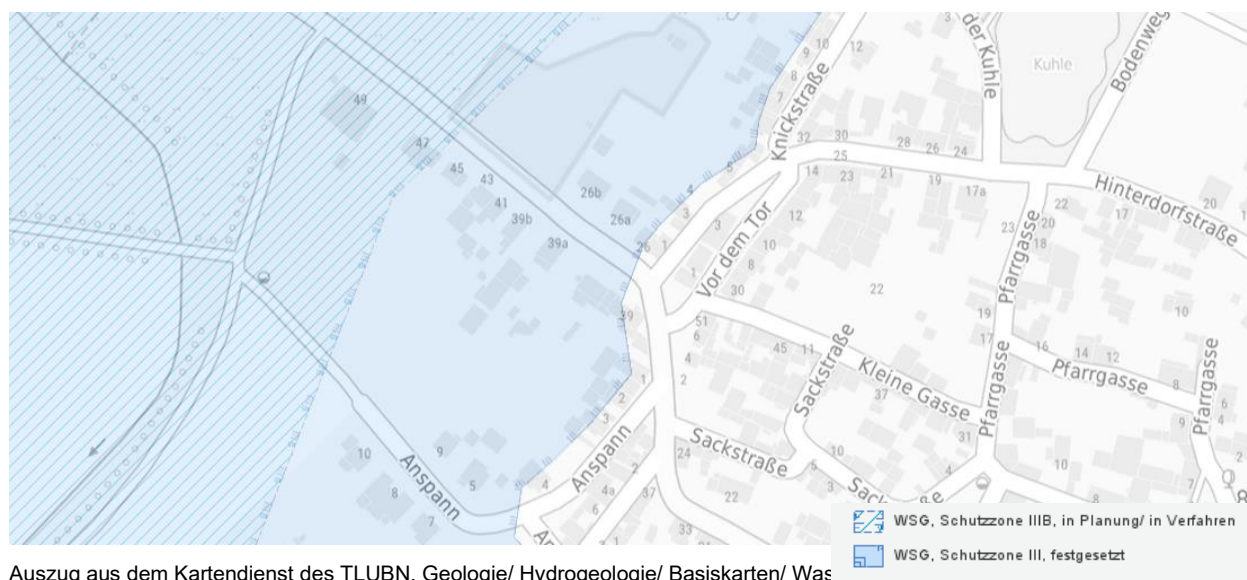
#### 4.7 Wasser-/Grundwasserschutz

Laut Regionalplan Nordthüringen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „ANSPANN“ in der Trinkwasserschutzzone III.



Auszug aus der Umweltbericht Regionalplan Nordthüringen, Anhang 10 Hoch- und Trinkwasserschutz mit Bereich der TWSZ III

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Die Berücksichtigung des Wassers erfordert besonders den Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserressourcen vor Verschmutzung und die Regelung des Hochwasserabflusses. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab. Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Bebauung und Versiegelung von Flächen, deren Bedeutung für den Naturhaushalt dadurch verloren geht.



Auszug aus dem Kartendienst des TLUBN, Geologie/ Hydrogeologie/ Basiskarten/ Was

#### 4.8 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. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

#### 4.9 Denkmalschutz/Bodenfunde:

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig.

Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, 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.

## 5. Flächenbilanzen

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 9.928,365 m<sup>2</sup> = ca. 0,93 ha.

### 5.2 Öffentliche Flächen

Sind Verkehrs-, Erschließungs- mit Nebenanlagen.

### 5.3 Flächenbilanz (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

| Bezeichnung  | Flächen                        |
|--|--------------------------------|
| Gesamtfläche   | 9.928,37 m <sup>2</sup>        |
| vorhandene und neue Straßenverkehrsfläche                              | 1.314,66 m <sup>2</sup>        |
| öffentliches Grün (inkl. Leitungsrecht/ kommunales Grundstück F2)      | 843,95 m <sup>2</sup>          |
| Gestaltungsmaßnahme F1 (Pflanzstreifen 7 m)                            | 713,79 m <sup>2</sup>          |
| maßgebende Grundstücksfläche (MGF) = Gesamtfläche – private Grünfläche | 7055,97 m <sup>2</sup>         |
| – öffentliche Grünfläche – Verkehrsanlage - Gestaltungsmaßnahme F1     |                                |
| zulässige Grundfläche (GR) = MFG x GRZ <b>0,4</b>                      | <b>2.822,388 m<sup>2</sup></b> |
| + private Grünfläche   | 1.554,44 m <sup>2</sup>        |

### 5.4 Bauplätze

Für diesen Geltungsbereich wurden keine möglichen Grundstücke dargestellt.

Im Baufeld 1 bei 75 m Grenzbereich sind 3-4 Baugrundstücke möglich. Im südlichen Baufeld 2 sind eher nur 3 Baugrundstücke umsetzbar, oder beim Doppelhaus auch 4 Grundstück aufteilbar.

In Auswertung der Bebaubarkeit von 0,55 ha, stehen für die Baugrundstücke 690 m<sup>2</sup> (8 WH) bis 920 m<sup>2</sup> (6 WH) zur Verfügung.



## 6. Hinweise

### 6.1 Erdaufschlüsse

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

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

Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz - GeolDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff).

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

### 6.2 Bodenordnung

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

### 6.3 Pachtverhältnisse

Bestehende Pachtverhältnisse sind nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Der Bewirtschafter ist rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten zu informieren. Wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.