

Aufgestellt durch:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche"

in 37327 Leinefelde-Worbis OT Birkungen

Stand 17.05.2018

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSSTAND	3
2	BEGRÜNDUNG ZUR WAHL DES PLANUNGSINSTRUMENTES	3
3	PLANUNGSZIELE	3
4	KARTENGRUNDLAGE	3
5	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
6	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
7	BESTANDSBESCHREIBUNG	5
8	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
9	HINWEISE	7
	ANHANG.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis.....	4
-------------	---	---

1 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" der Stadt Leinefelde-Worbis im Ortsteil Birkungen wurde vom Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis in seiner Sitzung am 04.12.2017 gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2 Begründung zur Wahl des Planungsinstrumentes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" befindet sich im Kern des Ortsteils Birkungen und liegt im Innenbereich. Er dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Grundfläche 550,00 m² und erfüllt somit das Kriterium. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen oder Beeinträchtigung der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nach sich ziehen. Dies ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht der Fall, da der Geltungsbereich in keinem Natura 2000-Gebiet liegt. Dementsprechend wird in vorliegendem Bauleitplanverfahren gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsziele

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" ist die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Geltungsbereiches zu schaffen. Im Geltungsbereich soll durch den Vorhabenträger ein Mehrfamilienhaus mit 8-10 neuen Wohneinheiten, die dazugehörigen Nebenanlagen (Garagen und/oder Carports) sowie die nötigen Erschließungsflächen entstehen, um so zusätzliche Wohnflächen im Ortsteil Birkungen zu schaffen.

Um dies zu ermöglichen, wurden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften festgelegt.

4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen das Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, bezogen vom Geoportal-Th.de sowie Luftbilder.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist zeichnerisch in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" festgesetzt. Er befindet sich in der Gemarkung Birkungen, Flur 14 und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 128/6. Die Teilung des Flurstücks und die damit verbundene Grenzerstellung wurden vom Vorhabenträger bereits veranlasst.

6 Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 "Fiedler/Wagner, Bei der Kirche" der Stadt Leinefelde-Worbis sind aus dem § 9 BauGB hergeleitet.

Im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** ist die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum (2.2.9 Z) ausgewiesen und befindet sich durch die Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz in einem Entwicklungskorridor (4.2.1 G). Damit erfüllt die Stadt eine überörtliche Bedeutung für die Entwicklung der Region.

Im **Regionalplan Nordthüringen** wird der Ortsteil Birkungen der Stadt Leinefelde-Worbis westlich von einer überregional bedeutsamen Schienenverbindung begrenzt, die sich in westlicher Richtung anschließenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die landwirtschaftliche Bodennutzung vorgesehen. In östlicher Richtung wird der Ortsteil von einem Vorranggebiet für die landwirtschaftliche Bodennutzung und in südlicher Richtung von einem Vorranggebiet für die Freiraumsicherung begrenzt.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 1998 ist der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen (s. Abbildung 1), der vorliegende B-Plan ist dementsprechend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

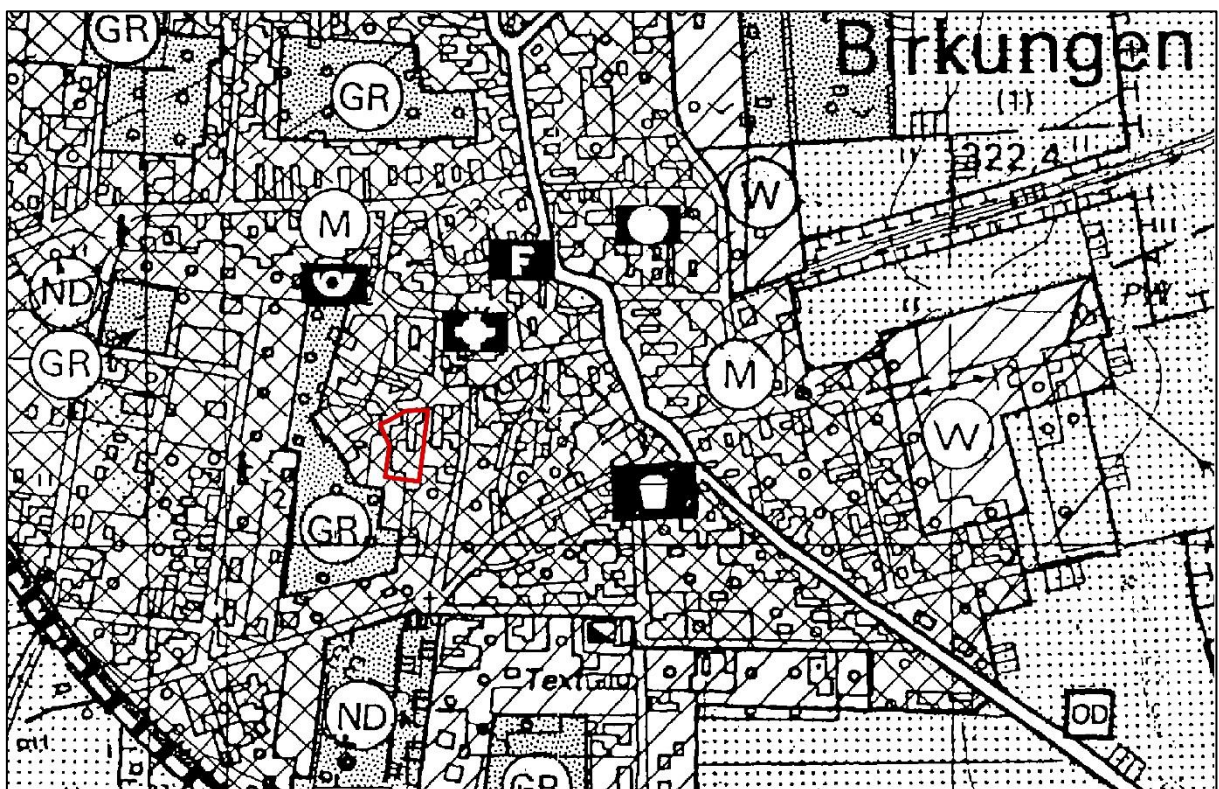


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis

7 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Ortskern von Birkungen, in unmittelbarer Nähe zur Kirche, welche zur katholischen Pfarrgemeinde "St. Maria Magdalena" gehört. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit diversen Nebengebäuden, die an der nördlichen Flurstücksgrenze zur Straße ausgerichtet sind. Das Grundstück ist an die technische Infrastruktur angebunden. Die Flächen liegen zum Teil brach oder werden als Lagerflächen für Holz genutzt. Im südlichen Teil des Grundstücks schließt sich eine Grünfläche mit Obstbestand (1/2 und 3/4-Stamm) an.

8 Textliche Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Im Geltungsbereich sind Wohngebäude zulässig.
Begründung: Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat das Ziel der Wiedernutzbarmachung der Flächen zur Wohnnutzung.
- (2) Im Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.
Begründung: Zur sinngemäßen Nutzung des geplanten Objektes sind ausreichend Stellplätze/Garagen vorzusehen (Stellplatznachweis). Des Weiteren zieht der Vorhabenträger die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen für den näheren öffentlichen Raum (Kirche) in Erwägung, da es hier an PKW-Stellplätzen mangelt. Für die Wohnnutzung der Flächen können Nebenanlagen erforderlich werden.

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

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird auf 550,00m² festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 11,00m über OK Gelände festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die mittlere Geländeoberfläche bezogen auf die jeweilige bauliche Anlage festgesetzt.



Begründung: Trotz der Festsetzung von 3 zulässigen Vollgeschossen wird die zulässige Firsthöhe auf 11,00m über OK Gelände festgesetzt, da dies der geplante Aufbau des Gebäudes erfordert.

Nebenstehendes Schema zeigt den abstrakten Aufbau. Es ergibt sich eine Gesamthöhe von mindestens 10,25m. Um bei der Planung des Gebäudes einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, wurde die maximale Firsthöhe auf 11,00m festgesetzt.

- (3) Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf III festgesetzt.

8.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

8.1.4 Festsetzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

8.2 **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1. Nr. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**

8.2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Neigung von 0-5° zulässig.

8.3 **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 18 , 20 und 25 BauGB)**

8.3.1 Gehölzbeseitigungen

Gehölzbeseitigungen sind verboten in der Zeit vom 01.03. - 30.09. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

8.3.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen.

9 **Hinweise**

Folgende Hinweise wurden ergänzend aufgenommen:

1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigespflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen, unter Beachtung § 7 Abs. 4 ThürDSchG.

2. Altlasten und Bodenfunde

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen. Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

3. Geodätische Festpunkte

Geodätische Festpunkte sind entsprechend des § 5 des ThürVermGeoG besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des TLVermGeo zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLVermGeo durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

4. Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung 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. Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen durchzuführen. Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist 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 zu ergreifen. Bodenabtrag und erforderliche Zwischenlagerung hat fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten zu erfolgen. Humoser Oberboden ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. Boden ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern. Die Zwischenlager 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. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

5. Brand- und Katastrophenschutz

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ h⁻¹ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 ThürBO zu gewährleisten.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaikanlagen" vom Februar 2012).

6. Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die zuständigen Ordnungsbehörden, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

7. Abstände Kabeltrassen und Leitungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (unter- und oberirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen sowie der Verlegung von Neuleitungen zu beachten und mit dem betreffenden Versordnungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen.

8. Behandlung des Niederschlagwassers

Gemäß dem Geotechnischen Bericht der iBEG-mbH vom 18.04.2018 ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort nicht möglich, daher ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Der maximale Drosselabfluss beträgt 10 l/s*ha.

Die Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagwassers in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

9. Immissionsschutz

Es sind keine zusätzlichen Emissionen durch die zukünftige Nutzung auf die angrenzenden Räume zu erwarten. Es sind die Festlegungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten und einzuhalten.

10. Abfallbeseitigung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine befestigte Fläche für ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug anzulegen, welche am Abfuhrtag durch das zuständige Unternehmen zum Wenden des Müllsammelfahrzeugs genutzt werden kann. Der Vorhabenträger ist verantwortlich diese Wendefläche freizuhalten (unbefugt parkende PKW, Winterdienst).

Verfasser:

Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt

.....
aufgestellt am 17.05.2018

Anhang

Anlage 1 Geotechnischer Bericht der Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH Mühlhausen/Thüringen (18.04.2018)