

# **Stadt Leinefelde-Worbis**

## **Stadtteil Leinefelde**

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 88  
„Stationsweg/Südstraße“  
im Stadtteil Leinefelde

**SATZUNG**  
12.04.2018

aufgestellt durch: Architekturbüro Ottmar Stadermann - Architekten BDA, Winkelstraße 12a, 37327 Hausen,  
Tel.: 03605/56190 und die Stadt Leinefelde-Worbis, Tel.: 03605/200430

## Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahrensstand	4
3. Anlass und Ziel der Planung	4
4. örtliche Verhältnisse	4
5. Räumlicher Geltungsbereich	5
6. Wahl des Bauleitplanverfahrens	5
7. Übergeordnete Planung	6
8. Ziele und Zwecke der Planung	7
8.1 Planungsziele	7
8.2 Bedarfsbegründung	7
9. Umweltverträglichkeit	7
9.1 Wasser-/Grundwasserschutz	9
9.2 Grünordnung	9
10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
10.1 Art der baulichen Nutzung	9
10.2 Maß der baulichen Nutzung	10
10.3 Bauweise	11
10.4 Verkehrsflächen	11
10.5 Versorgungsflächen	12
10.6 Abfall- und Abwasserbeseitigung	13
10.7 Leitungsschutz	13
10.8 Grünordnungsfestsetzung	13
10.9 Immissionsschutz	15
11. Flächenbilanz	15
12. Gestaltung der baulichen Anlagen	15
13. Hinweise	15

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der zurzeit gültigen Fassung.
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der zurzeit gültigen Fassung.
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPIG) in der zurzeit gültigen Fassung.
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der zurzeit gültigen Fassung.
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zurzeit gültigen Fassung.
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
9. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der derzeit gültigen Fassung
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit gültigen Fassung.
11. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der zurzeit gültigen Fassung.
12. Landesentwicklungsprogramm 2025 vom Juli 2014
13. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der zurzeit gültigen Fassung.
14. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der derzeit gültigen Fassung
15. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 14.07.11.
16. DIN 18005, Teil I, in der zurzeit gültigen Fassung.
17. DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten.
18. DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Rasen- und Saatbauarbeiten.
19. DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
20. DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
21. FFL-Empfehlung für das Pflanzen von Bäumen, in der zurzeit gültigen Fassung.
22. Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der zurzeit gültigen Fassung.

## **2. Verfahrensstand**

Am 31.08.2016 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 88 „Stationsweg/Südstraße“ gefasst.

Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, da es sich hier um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt. Die Stadt hat jedoch die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.12.2016 über die Planungsziele des Vorhabens unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ..... und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt vom ....

## **3. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Stadt möchte die Entwicklung und Bebauung des fast 1 ha großen Grundstücks aufgrund der prädestinierten Lage im Stadtgebiet steuern. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude mit der geplanten Erweiterung durchaus in die prägende Bebauung der Umgebung ein. Durch die Grünzüge mit den stattlichen Großbäumen im Norden ist die historische Bebauung des alten Ortskerns deutlich von der jüngeren Bebauung im Süden getrennt. Die prägende benachbarte Bebauung, wie das ehemalige Krankenhaus, die 3-geschossigen Wohnblöcke in der Südstraße und die geplante städtebauliche Weiterentwicklung an der Mühlhäuser Chaussee, sind maßstabsgebend für den Geltungsbereich und das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

Anlass der Bauleitplanung ist die für die geplante Nutzung nicht gesicherte Erschließung des Geltungsbereiches. Die vorhandene Verkehrsanlage, der Stationsweg in einer Breite von ca. 4,00 m, durch den das Grundstück bisher erschlossen wurde, ist für die künftige Nutzung nicht ausreichend bemessen. Die erforderliche Verkehrssicherheit des im Mischverkehr genutzten Stationsweges, der auch die Kindertagesstätte erschließt, lässt keine weiteren Belastungen durch Kraftfahrzeuge zu. Die erforderliche Erreichbarkeit durch Rettungs- und Müllfahrzeuge kann schon aus Platzgründen über den Stationsweg nicht gewährleistet werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches erhalten darum eine interne Erschließung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 `Stationsweg/Südstraße` beabsichtigt die Stadt, Festsetzungen zu treffen, deren Auswirkungen sich in das Stadtbild einfügen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches gewährleisten.

## **4. Örtliche Verhältnisse**

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland. Der Stadt gehören folgende Stadtteile an: Leinefelde, Beuren, Birkungen, Breitenholz, Worbis, Breitenbach, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld Worbis und Wintzingerode.

Der Stadtteil Leinefelde ist Straßen- und Bahnknotenpunkt. Leinefelde wird erschlossen durch die Bundesstraße L 3080, B 247 und die Autobahn A 38. Bahnverbindungen bestehen nach Göttingen, Kassel, Halle und Erfurt.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes zwischen der Südstraße und dem Stationsweg. Die Südstraße verbindet die beiden wichtigen Verkehrswege der Stadt, die Mühlhäuser Chaussee und die Heiligenstädter Straße, die B 80. An der Südstraße stehen sowohl große 3-geschossige Wohnblöcke, als auch, direkt neben dem Geltungsbereich, kleinteiligere ein- bis 3-geschossige Wohnhäuser.

Im Norden des Geltungsbereiches, am Stationsweg befindet sich der Katholische Kindergarten und das ehemalige Krankenhaus, welches jetzt zur Kurzzeit-, Übergangs- und Tagespflege sowie für betreutes Wohnen genutzt wird.

## **5. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 „Südstraße/Stationsweg) ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich in der Gemarkung Leinefelde auf die Grundstücke in der Flur 4 mit den Flurstücksnummern: 243/2; 243/3 und 905/258.

### Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt:

- im Norden: durch die Grünflächen des Flurstücks 951/238 sowie den Stationsweg, der Wegeparzelle 236.
- im Osten: durch eine Verbindungsstraße zwischen Stationsweg und Südstraße, der Wegeparzelle 250.
- im Süden: durch die Südstraße, der Wegeparzelle 595 und
- im Westen: durch das Flurstück 242/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 umfasst eine Fläche von ca. 8.885 m<sup>2</sup> und ist in Privateigentum eines Investors, dem für seine baulichen Erweiterungen der Rahmen für die geplante städtebauliche Entwicklung vorgegeben werden soll.

„Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt“

## **6. Wahl des Bauleitplanverfahrens**

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes und sollen städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Das Bauleitplanverfahren wird darum nach § 13a des BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist zulässig, weil es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, zur Nachverdichtung von Flächen handelt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 8.855 m<sup>2</sup> und die zulässige Grundfläche wurde gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Da auch keine Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen aufgestellt werden, kann unter den zu vor genannten Bedingungen die Aufstellung nach § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgen.

Die Kriterien unter denen die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ebenfalls ausgeschlossen werden, wie die Voraussetzungen zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor (siehe Punkt 9. Umweltverträglichkeit).

## 7. Übergeordnete Planungen

### Regionalplan Nordthüringen (RP-N)/Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)

Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 04.Juli 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Leinefelde-Worbis wird im LEP als Ort höherer Stufe eingeordnet.

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist unter anderem die gewachsene polyzentrische Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Erfordernisse weiterzuentwickeln. Grundsatz ist es die Siedlungsentwicklung an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung zu orientieren. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Bei der Siedlungserneuerung im Bestand soll dabei eine funktionale Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.

Diesen Forderungen kommt der Bebauungsplan Nr. 88 durch die Neuordnung und Erweiterung der innerstädtischen Siedlungsfläche in vollem Umfang nach. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Durch die geplante innerstädtische Siedlungserneuerung, welche den Forderungen einer zeitgemäßen und nachhaltigen Entwicklung angepasst ist, kann eine Siedlungserweiterung im Außenbereich vermieden werden.

### 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.

Der Geltungsbereich dieses des B-Plans Nr. 88 „Stationsweg/Südstraße“ im Stadtteil Leinefelde wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan Nr. 88 `Stationsweg/Südstraße` aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Stadtentwicklungskonzept Leinefelde-Worbis

Für die Stadt Leinefelde-Worbis liegt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2030 vor, welches die Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes 2020 aus dem Jahre 2006 fortschreibt. Die zu dieser Zeit zugrunde gelegten Annahmen, Prognosen und Ziele wurden nun überprüft und auf die Sichtweise bis ins Jahr 2030 neu justiert. Für die künftige Entwicklung wurden unter anderem die aktuellen Verlaufsdaten und Prognosen zum demografischen Wandel herangezogen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die bisherige Einwohnerentwicklung einen deutlich günstigeren Verlauf des Einwohnerrückgangs erwarten lässt, als ursprünglich angenommen.

Das STEK 2030 sieht für den Geltungsbereich überwiegend Siedlungsflächen und Flächen für öffentliches Stadtgrün vor. Diese Ziele werden im Geltungsbereich durch die Ausweisung eines WA, private Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage/Wiese und die Festlegung zur Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen umgesetzt.

## **8. Ziele und Zwecke der Planung**

### **8.1. Planungsziele**

Durch die Aufstellung des B-Plan Nr. 88 Bebauungsplan „Südstraße/Stationsweg“ im Stadtteil Leinefelde verfolgt die Stadt Leinefelde-Worbis das Ziel, für ein derzeit ungenutztes Bestandsgebäude eine zeitgemäße, ökonomische und nachhaltige bauliche Erweiterung zu ermöglichen, welche sich gleichzeitig in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt.

Die Stadt beabsichtigt, mit der Bauleitplanung die gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und mit Rücksicht auf die Demografie und die Bedürfnisse weiter zu entwickeln.

Der Geltungsbereich selbst gehört zu dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses und dem gleichen Investor. Bei der vorhandenen Bebauung im Norden des Grundstückes, handelt es sich um ein Gebäude, welches bis vor einigen Jahren von den ehemaligen Schulschwestern bewohnt wurde und nun leer steht.

Durch die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung werden folgende Ziele verfolgt:

- die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden um städtebaulichen Missständen vorzubeugen
- die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und damit Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Grund und Boden
- die planerisch und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Erweiterung zu schaffen, welche den gestiegenen Ansprüchen und dem veränderten Wohnverhalten in ansprechender Architektur entspricht
- die verkehrs- versorgungs- und sicherheitstechnischen Voraussetzungen für eine funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung zu schaffen
- eine maßstabsgerechte bauliche Einfügung in umgebende prägende Bebauungen
- Schaffung von Voraussetzungen für ökologisch und energieoptimierten Bauweisen unter Nutzung regenerativer Energien
- Entlastung der Verkehrssituation des Stationsweges
- Erhaltung der gewachsenen Ortstruktur incl. ihrer Grünflächen

### **8.2. Bedarfsbegründung**

Die Einwohnerentwicklung der letzten 8 Jahre lässt laut dem STEK 2030 in Leinefelde-Worbis einen deutlich günstigeren Verlauf des Einwohnerrückgangs erwarten, als ursprünglich angenommen. Schwerpunkt bei der Betrachtung des demografischen Wandels bleibt jedoch die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Der Stadtteil Leinefelde hat dabei einen überdurchschnittlich großen Anteil älterer Menschen. Für diese Bevölkerungsgruppe, die oft in der Mobilität oft eingeschränkt ist, sind Wohnungen, die den Anforderungen an Barrierefreiheit im Wohnumfeld und innerhalb der Wohnungen genügen, erforderlich. Das STEK besagt, dass Angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung zukünftig von einem steigenden Bedarf in diesem Wohnungsmarktsegment ausgegangen werden kann, so dass das Vorhaben im Geltungsbereich begründet ist.

## **9. Umweltverträglichkeit**

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a des BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 der BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 entsprechend. D.h. das von der Umweltprüfung abgesehen werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Durch das Vorhabengebiet sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG betroffen. Es bestehen also keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser **Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b BauGB**.

Auch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB wurden im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt. Durch die neuen Festsetzungen zur geplanten Erweiterung einer vorhandenen Bebauung, werden nur geringfügig neue Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzlichen Versiegelungen beschränken sich lediglich auf die Verkehrsflächen, so dass gemäß § 1a Abs. 2 mit **Grund und Boden** sparsam umgegangen wird.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird durch die neue Bebauung gegenüber dem derzeitigen Bestand auch nur geringfügig verändert. Die Grünflächen des Stationsgarten mit altem Baumbestand im Norden des Geltungsbereiches, trennen deutlich die in jüngerer Zeit entstandenen Bebauungen im Süden von der älteren Bebauung des historischen Ortskerns im Norden des Geltungsbereiches.

Durch die geplante neue Bepflanzung entlang der Verkehrswege wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich minimiert.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch** ist vordergründig die Beeinträchtigung durch Lärm zu prüfen. Von außen wirkt vor allem der Straßenverkehr von der Mühlhäuser Chaussee, der Südstraße, des Kindergartens und der Geräuschkulisse der Stadt ein. Da das Umfeld des Geltungsbereiches vorrangig durch Wohnnutzung geprägt ist und die Einhaltung der Orientierungswerte hier für Allgemeine Wohngebiete dort eingehalten werden, kann auch für den Geltungsbereich nicht von Lärmbelastungen, welche die zulässigen Werte überschreiten, ausgegangen werden. Durch die Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Geltungsbereich gehen lediglich Lärmemissionen vom Anlieger- und Parkverkehr aus. Diese Lärmquellen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung.

Bezüglich der Erholung gehen dem Menschen durch das Vorhaben die derzeit noch un bebauten Grünflächen für die Verkehrserschließung verloren. Einen Ausgleich dazu stellen die geplanten grünordnerischen Festsetzungen zur Baumpflanzung entlang der Zufahrt dar.

Insgesamt wird festgestellt, dass es sich hier um allenfalls eine geringfügige Erhöhung von Belastungen für den Menschen handelt.

Die Auswirkungen auf den **Naturhaushalt** und damit auf die Belange der **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** werden dahingehend beeinträchtigt, dass durch die Bebauung einige wenige Gehölze und die unversiegelten Grünflächen, welche zumindest Kleinlebewesen, Vögeln, Insekten und Schmetterlingen Lebens- und Nahrungsraum bieten, vorübergehend entnommen werden müssen. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch durch o.g. Begrünungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs kompensiert. Die neuen Grünstrukturen, tragen in Verbindung mit den Siedlungsbiotopstrukturen der Umgebung zur Vernetzung der Lebensräume dieser Kleinlebewesen bei und verbessern gleichzeitig das Mikroklima. Der Eingriff in das **Landschaftsbild** kann durch die Anpflanzung von Bäumen ebenfalls verringert werden.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, sind ausgeschlossen.

Das Fehlen der speziellen Umweltprüfung schließt nicht aus, dass auch im beschleunigten Verfahren Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu treffen sind, welche als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Diese werden in den Punkten 9.2 Grünordnung und 10.9 Grünordnungsfestsetzungen genauer beschrieben.



## 9.1 Wasser-/Grundwasserschutz

Nach § 1 Abs. 5 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. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab. Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanäle und Bäche wird das Oberflächenwasser entsprechend der Richtlinie zur Behandlung von Niederschlagswasser in Thüringen z.T. zurückgehalten und z.T. versickert.

Zu den geplanten Einleitungen ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag einschließlich der erforderlichen Nachweise parallel zum Baugenehmigungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Das Merkblatt DWA-M 153, die Schadstofffracht der befestigten Flächen ist zu ermitteln und deren Entsorgung nachzuweisen.

## 9.2 Grünordnung

Die topographischen Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen ca. 346 im Norden und 348 m im Süden über NHN. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um das Grundstück, welches zum ehemaligen Krankenhaus gehörte und von den Schulschwestern der katholischen Wohltätigkeitsanstalt zur heiligen Elisabeth mit Sitz in Rheinbeck, bewohnt und bewirtschaftet wurde. Versiegelt sind die Flächen durch das 3-geschossige Bestandsgebäude, einer Garage, einem Holzbohlenhaus sowie den Hof- und Verkehrsflächen, welche mit Betonsteinpflaster befestigt sind. Diese Bereiche konzentrieren sich hauptsächlich auf die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches. Südlich davon dominiert die großzügige Grünfläche des ehemaligen Schwesterngartens. Entlang der westlichen Grenze war der Gemüsegarten angelegt. Strukturiert sind die Freiflächen durch große Tannenbäume sowie einige Laub- und Obstgehölze.

### Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft

Zusätzliche Versiegelungen entstehen vordergründig durch die Verkehrserschließung. Um die ggf. negativen Auswirkungen infolge der Erweiterung der vorhandenen Bebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren, wurden im Vorfeld bereits Studien erstellt, welche den Gremien der Stadt vorgestellt wurden. Dabei wurde festgestellt, dass durch die vorhandenen großzügigen Grünflächen, deren Großbäume die geplante Höhenentwicklung der Bebauungen noch überragen, die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild nicht als gravierend zu beurteilen sind. Durch die zusätzlichen Bepflanzungen wird nochmal eine bessere Einbindung der künftigen Bebauung in das Stadtbild ermöglicht und gleichzeitig eine ökologisch hochwertige Vernetzung zu den benachbarten Siedlungsbiotopen erreicht.

## 10. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### 10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Südstraße/Stationsweg“ ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

In diesem Bebauungsplan sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zugelassenen Anlagen wie

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

Begründung: Es soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, überwiegend Wohnnutzungen zu etablieren. Die genannten ausgeschlossenen Bereiche entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter des B-Planes.

## **10.2** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche sowie durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage ausreichend bestimmt.

### Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Berechnung der Grundfläche sind die äußeren Maße aller Bauteile anzusetzen. Dazu gehören auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Bei Gebäuden ist die max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Die zur Berechnung der GRZ maßgebliche Grundstücksfläche umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 243/3 und 952/238.

Begründung: Dem Bauherrn wird die Fläche als maßgebende Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt, welche für das Baufeld in der geplanten Größe angemessen ist. Die übrige Fläche westlich der internen Erschließung wird vorerst als Parkanlage/Wiese ausgewiesen. In der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist hier entsprechend des FNP auch eine weitere städtebauliche Verdichtung durch gebietsverträgliche Nutzungen möglich.

### Höhe der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung der Höchstmaße der baulichen Anlagen wird die Oberkante (OK) der Dachfläche durch die Höhe der Attika (A) festgesetzt.

BF 1	17,30 m (363,93 m über NHN)
BF 2	14,80 m (361,43 m über NHN)
Bezugspunkt	0,00 m (346,63 m über NHN)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die anstehende Verkehrsfläche des Haupteingangs auf 0.00 m festgesetzt, welche der Höhenlage von 346.63 m über NHN entspricht.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugschächte.

Begründung: Durch die Festsetzung der Höchstmaße der Bebauung wird erreicht, dass sich die Höhenentwicklung der künftigen Baukörper in einem städtebaulichen Rahmen bewegt. Die geplante Kubatur mit einer festgesetzten OK von 363,93 m lehnt sich an die dominierende und prägende benachbarte Bebauung, wie das ehemalige Krankenhaus, mit einer Firsthöhe von 365,85 m und die 3-geschossigen Wohnblöcke in der Südstraße mit einer Höhe von 368,12 m, an. Zusammen mit den umgebenden Grünstrukturen und Großbäumen deren Baumkronen Höhen von ca. 360 m haben, fügt sich die Erweiterung der Bebauung harmonische in das vorhandene Siedlungsbild ein. Die kleinmaßstäbigere Bebauung der benachbarten 3 Grundstücke, welche im Westen an den Geltungsbereich grenzen, wird zur Bewertung bezüglich des Einfügens in die Umgebung nicht als relevant angesehen. Die Fortführung der städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereiches und des Bereiches an der Mühlhäuser Chaussee soll sich vielmehr an der prägenden großmaßstäbigeren Entwicklung orientieren.

### **10.3. Bauweise. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird für das Baufeld die abweichende Bauweise festgesetzt, weil die Länge des Gebäudes über das in der offenen Bauweise zulässige Maß von 50 m hinausgeht. Es wird festgesetzt, dass für das Gebäude eine max. Länge von 53,5 m zulässig ist. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Begründung: Mit der abweichenden Bauweise soll ermöglicht werden, dass unter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen im Innenbereich der Stadt, der gewünschten Verdichtung nachgekommen werden kann. Durch die vorhandene benachbarte dominierende Bebauung der Wohnblöcke in der Südstraße und das ehemalige Krankenhaus, erfolgt die Erweiterung in maßstäblich angepasster Bauweise. Die kleinteiligere Bebauung in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereiches, hat für die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung keine Dominanz.

Die Grünflächen des Stationsgarten mit altem Baumbestand im Norden des Geltungsbereiches, trennen deutlich die in jüngerer Zeit entstandenen Bebauungen im Süden.

### **10.4 Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die interne Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt im Bereich einer bestehenden Zufahrt als Stichstraße. Ausgehend von der Südstraße endet sie nördlich des Baufeldes am Stationsweg auf einem Hof mit einem großzügigen Wendekreis. Für die erforderliche Feuerwehrumfahrt wird eine Notausfahrt zum Stationsweg geschaffen. Die vorhandene Zuwegung von der Südstraße muss für die neue Nutzung umgebaut und erweitert werden. Die neuen, privaten Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Sie werden als verkehrsberuhigter Bereich dem motorisierten Individualverkehr den Anliegern und Besuchern vorbehalten sowie dem ruhenden und fußläufigen Durchgangsverkehr im Mischsystem gewidmet.

Durch die Festsetzung der gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer und die Nutzung bereits versiegelter Verkehrsflächen, erfolgt der Ausbau auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Sollte ggf. die Siedlungsentwicklung in einigen Jahren entsprechend der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes auf den privaten Grünflächen ergänzt werden, ist die Verkehrsfläche auch zu deren Erschließung erforderlich.

Die schmale Straße des Stationsweges wird durch motorisierten Verkehr des geplanten Wohngebietes nicht zusätzlich belastet. Lediglich für die Fußgänger wird ein öffentlicher Durchgang angeordnet.

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- **V** Verkehrsberuhigter Bereich
- **St, Ca, Ga.** Stellplätze, Carports, Garagen
- **F** Fußweg

## **10.5. Versorgungsflächen**

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal" mit Sitz in Leinefelde. Die Wasserversorgung erfolgt über bestehende Netze. Die Versorgung des Grundstücks mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Hausanschlussleitung (HAL) 1¼" Stahl. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme muss die AAL erneuert werden, da diese nicht mehr den Erfordernissen der DIN 1988/TRWI entspricht.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten so sicherzustellen, dass die gesetzliche Anforderung für Wohngebiete von 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht. Dies hat durch Hydranten nach DVGW Arbeitsblatt 331 oder durch Löschteich nach DIN 14210 bzw. andere nachgewiesene Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von max. 300 m zu erfolgen. Hydrantenabstände zum Objekt von 100 m dürfen nicht überschritten werden.

Nach Aussagen der Stadt und des Trinkwasserzweckverbandes ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung der Stadt Leinefelde über die Hochbehälter Kreuzberg, Birkungen und Köhlersberg Leinefelde (Speicherinhalt 2.000- 1000 m<sup>3</sup>) sichergestellt. Der Grundschutz für Wohngebiete kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen gewährleistet werden.

Die Zufahrten für die Feuerwehr werden mit den erforderlichen Parametern gewährleistet.

- Belastung für Fahrzeuge mit 16 t Gesamtgewicht
- Breite mind. 3,00 m
- Höhe der Durchfahrt mind. 3,50 m
- Kurvenradien mind. 10,50 m
- Bewegungsfläche 7 x 12 m
- Hinweisschild (Abmaße 210x594 mm)

Die Feuerwehrumfahrt ist über den Stationsweg gesichert.

### Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandsleitungen der Thüringer Energienetze. Die elektrotechnische Versorgung des Objektes erfolgt über einen 0,4-kV Kabelanschluss von der Südstraße ausgehend.

Die Netzanschlüsse dürfen nicht überbaut werden und sind bei Erweiterungen und Anpflanzungen zu berücksichtigen.

Notwendige Änderungen am vorhandenen elektrotechnischen Netzanschluss, eine Erhöhung der elektrotechnischen Bezugsleistung oder weitere Kundenanlagen (Zählerplätze) werden mittels bundeseinheitlichen VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum

Netzanschluss (Strom) bestellt und durch einen zugelassenen Elektrofachbetrieb im Netzbetrieb Nord, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode eingereicht.

#### Gasversorgung

Der Geltungsbereich kann über eine bestehende Erdgasleitung im Stationsweg erschlossen werden. Bei Bedarf kann sich der Investor an die zuständigen Eichsfeldwerke EW Eichsfeldgas wenden.

#### Fernmeldeanschluss

Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie im Ulmenweg, welche die anliegenden Haushalte versorgt.

### **10.6 Abfall- und Abwasserbeseitigung**

#### Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1, 37308 Heiligenstadt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch die Eichsfeldwerke GmbH erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen. Der Vorhabensträger entsorgt alle Abfälle, bis auf Restmüll ordnungsgemäß selbst.

#### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" mit Sitz in Niederorschel.

Die Entwässerung des Grundstücks ist prinzipiell über die vorhandene Trennkanalisation möglich. Die Leitungen für den Anschluss befinden sich in dem östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Verbindungsweg zwischen Südstraße und Stationsweg.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Bestandsflächen wird wie bisher gefasst und über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der durch die Planung zusätzlich versiegelten Flächen wird über eine dem Baugrund entsprechend bemessene Rohrrigole zur Versickerung gebracht.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser, einschließlich des rechnerischen Nachweises zur Bemessung der Rückhalteanlagen, dem Abwasserzweckverband und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Zustimmung vorzulegen.

### **10.7 Leitungsschutz**

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

### **10.8 Grünordnungsfestsetzungen**

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen haben das Ziel, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes auszugleichen und zu minimieren bzw. zu einer Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes beizutragen.

Die privaten Grünflächen des Geltungsbereiches werden mit der Zweckbestimmung Grünanlage und Parkanlage/Wiese festgesetzt.

Die Grünanlagen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Entlang der Grenzen sind im Abstand von ca. 8 m Laubbäume II. Ordnung entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

Begründung:

Mit diesen Begrünungsmaßnahmen wird der Ausgleich für die neuen Versiegelungen durch die Verkehrsanlagen erbracht. Die Baumpflanzungen sind entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes zur innerstädtischen Durchgrünung und Gliederung der Siedlungsbereiche erforderlich.

Die Parkanlage/Wiese ist ebenfalls gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche sind Versiegelungen für Fußwege, der Nutzung entsprechende Nebenanlagen und Garagen bis zu einer Fläche von max. 300 m<sup>2</sup> zulässig.

Begründung:

Diese innerstädtischen Biotopstrukturen werden incl. der erhaltenswerten Gehölzen als Parkanlage gestaltet und dienen dem Allgemeinen Wohngebiet der Erholung. Die Flächen sind bereits durch einen Weg in einer Größe von ca. 100 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Zulassung von zusätzlichen Versiegelungen ist erforderlich, um die Freianlagen weiter zu erschließen und bauliche Anlagen wie beispielsweise Pavillons und Gebäude zur Unterbringung von Gartenmobiliar sowie Gartengeräten- und Maschinen zu errichten.

Alle nach der gültigen Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis unter Schutz stehenden Bäume sind zu erhalten. Gehölze, welche zur Umsetzung des Bauvorhabens zwingend gefällt werden müssen, sind entsprechend der Forderungen dieser Satzung auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die in den folgenden Ausgleichsmaßnahmen geplanten Baumpflanzungen werden in der Bilanzierung der zu ersetzenden Bäume eingerechnet.

Artenliste

<b>Bäume 2. Ordnung</b>	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn `Cleveland`
	`Cleveland`	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Carpinus betulus `Frans	Hainbuche
	Fontaine`	(Pyramiden-Hainbuche)
	Corylus colurna	Baum-Hasel
	Crataegus lavalley	Apfeldorn
	`Carrierei`	
	Quercus palustris	Sumpf-Eiche
	Quercus robur fastigiata	Säulen-Eiche
`Koster`		
<b>Obstbaumhochstämme</b>	(Kulturobst) bevorzugte Sorten z.B.	
	Apfel:	Boskoop
	Birne:	Gute Luise
	Kirsche:	Schattenmorelle
	Pflaume:	Hauszwetschge

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen

Es ist ausnahmslos Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Folgende Mindestqualitäten sind vorgegeben:

Laubbäume	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen,	Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume	Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammhöhe bis Kronenansatz 1,60-1,80 m	Stammumfang 12-14 cm

Bei den Pflanzarbeiten sind die rechtlichen Grundlagen und Richtlinien unter Punkt 1 der Begründung zu beachten.

*Allgemeine Hinweise:*

Der durch Bauarbeiten anfallende humose Oberboden ist zu Beginn der Arbeiten getrennt zu sichern und zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern (§ 202 BauGB).

Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibock zu verankern. Die Pflanzgrube ist in der doppelten Größe des Ballens herzustellen. Der Grund der Grube ist zu lockern. Gehölzbeseitigungen sind gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis sowie § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Bei notwendigen und genehmigten Gehölzentfernungen bzw. Fällungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG einzuhalten. Alle Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die durchgeführten Pflanzungen sind der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.

### **10.9. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Gebietes, welches von Wohnnutzung geprägt ist und deren baugebietsbezogenen Immissionsrichtwerte den Anforderungen der TA-Lärm entsprechen. Ein näherer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine unverträglichen Immissionen auf die benachbarten Nutzungen aus.

### **11. Flächenbilanz**

- Gesamter Geltungsbereich	8.885 m <sup>2</sup>
- überbaubare Fläche	1.123 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubare Fläche	1.255 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen	4.364 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	2.143 m <sup>2</sup>

### **12. Gestaltung baulicher Anlagen:**

***Dachflächen:***

Zulässig Flachdächer sowie versetzte Pultdächer.

Für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

Begründung: Diese Dachformen entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

### **13. Hinweise**

**Abfallrecht/Bodenschutz:**

Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und § 202 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 und 18915 wird hingewiesen.

Der durch die Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist in einem funktionstüchtigen Zustand zu erhalten und weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches bodenschonend wieder zu verwenden. Dabei sind baubegleitend Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Der Flächenverbrauch ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und auf den Grundflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat wiederzuverwenden. Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 19731 und DIN 18915 auf getrennten Depots zwischenzulagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig aufzulockern und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

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. I 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 sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Der kulturfähige Boden ist zu sichern und für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 wird hingewiesen.

#### Altlasten:

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden nachgewiesen.

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Staatlichen Umweltamt angezeigt.

#### Denkmalschutz/Bodenfunde:

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

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder 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 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

#### Abwasser

Mit Einreichung des Genehmigungsverfahrens ist die Genehmigung des zuständigen Abwasserverbandes einzuholen.

#### Behandlung des Oberflächenwassers:

Das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsflächen wird wie bisher in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.



Das Oberflächenwasser der durch die Planung zusätzlich versiegelten Flächen wird über eine Rohrrigole zur Versickerung gebracht.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser, einschließlich des rechnerischen Nachweises zur Bemessung der Versickerungsanlage, dem Abwasserzweckverband und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Zustimmung vorzulegen.

*Behandlung des Schmutzwassers:*

Das Schmutzwasser ist ortsüblich in den vorhandenen Sammler zum Klärwerk Leinefelde einzuleiten.

*Baumschutz:*

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern (DIN 18920). Dies gilt insbesondere für Arbeiten im Wurzelbereich. Im Zweifelsfall ist Kontakt mit dem Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis aufzunehmen, um mögliche Schäden im Vorfeld zu verhindern.