

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

B e g r ü n d u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Betreutes Wohnen und
Tagespflege an der Katharine"

Stand 03.11.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand.....	3
2. Kartengrundlage.....	4
3. Plangrundlagen	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	7
5. Bestandsbeschreibung.....	7
6. Planungsziele	8
7. Bedarfsbegründung.....	9
8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	11
9. Hinweise	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Gewässerlauf der "Katharine"	5
Abbildung 2 Sinter der "Katharine"	5
Abbildung 3 Geltungsbereich (unmaßstäblich)	7
Abbildung 4 Hotelgebäude Westfassade	8
Abbildung 5 Hotelgebäude Ostfassade	8
Abbildung 6 Gaststätte	8
Abbildung 7 Kläranlage	8

1. VERFAHRENSSTAND

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 21.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Katharinenquell" der Stadt Leinefelde-Worbis beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Leinefelde-Worbis am 24.06.2010 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 68 "Katharinenquell" der Stadt Leinefelde-Worbis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 30 der Stadt Leinefelde-Worbis am 01.12.2016 erfolgt.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.01.2017 Gelegenheit, ihre Stellungnahme abzugeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2017 Gelegenheit, ihre Stellungnahme abzugeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 28.03.2017 im Rahmen einer Bürgerversammlung.

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Leinefelde-Worbis am 24.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht haben vom 15.09.2017 bis zum 17.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage wurde das Automatische Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasteramt Leinefelde-Worbis; Luftbildausschnitte und die Vermessung des IB Müller (ÖbVI) verwendet. Weiterhin wurden Kartenausschnitte der TLUG Jena sowie Datensätze aus dem Geoportal Thüringen verwendet. Sowie die bereitgestellten Daten des Liegenschaftskatasters über den Link <http://www.geoportal-th.de>.

3. PLANGRUNDLAGEN

3.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" der Stadt Leinefelde-Worbis erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

3.2. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 UND REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum und als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Des Weiteren befinden sich im Umkreis der Stadt Verknüpfungspunkte für Bahn - Bahn und Bahn - Bus und eine Güterverkehrsstelle. Das Stadtgebiet verfügt über mehrere bedeutsame Verbindungen: regionale, überregionale und europäisch bedeutsame Straßenverbindungen sowie großräumig bedeutsame Schienenverbindungen. Im Stadtgebiet befindet sich außerdem ein Vorranggebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen.

Der Ortsteil Wintzingerode liegt im Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung" und im Vorranggebiet Freiraumsicherung F-32 "Ohmgebirge". Für das Vorranggebiet Freiraumsicherung gelten folgende Schwerpunkte: Die Sicherung und Entwicklung bedeutsamer Gewässersysteme, der Klimaschutz in Zusammenhang mit Kaltluft- und Frischluftzufuhrentstehung und Immissionsminderung, die Sicherung der Lebensräume für Flora und Fauna, die Sicherung und Entwicklung von Waldgebieten sowie die Sicherung und Entwicklung von Kulturlandschaften.

Zu dem geplanten Vorhaben des betreuten Wohnens mit angegliederter Tagespflege für Senioren gibt es im Einzugsgebiet von Wintzingerode noch Einrichtungen mit vergleichbaren Angeboten in Berlingerode (Vitalis GmbH Hauptstraße 51), Niedersorschel (Vitalis GmbH Rasenweg 5), Leinefelde-Worbis (Pro Seniore Residenz Albert Schweizer Stormstraße 1) und in Deuna (Pro Seniore Residenz Wasserburg Sandgasse 1). Jedoch sind diese Einrichtungen nahezu ausgelastet. Zudem gibt es beim Auftraggeber ganz gezielte Nachfrage nach dem Standort in Wintzingerode. Der Auftraggeber legte eine Bedarfsanalyse vor, in der deutlich wird, dass die stetig wachsende Nachfrage (aktuell nach 74 Plätzen) derzeit durch die bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann.

Der ehemalige Gebäudekomplex eignet sich durch die Gebäudestruktur sowie die etwas abgeschiedene und ruhige Lage ausgezeichnet zur Umsetzung des Vorhabens. Es könne durch die Nutzung vorhandener Strukturen und Ressourcen geschont werden (keine

zusätzliche Inanspruchnahme des Bodens, keine Beeinflussung des Landschaftsbildes, keine Zerstörung von natürlich gewachsenen Strukturen, keine großflächige zusätzliche Versiegelung). Der Verfall des ungenutzten Gebäudes kann vermieden werden. Für den Ortsteil Wintzingerode entstehen durch die Umsetzung des Vorhabens neue Perspektiven (Arbeitsplätze, Vorsorge im Alter- Pflege und Wohnen im Alter vor Ort) und die Problematik des leerstehenden insolventen Hotelbetriebes könnte zufriedenstellend gelöst werden. Bei der Umsetzung der Planung kann der weitere Leerstand des Objektes beendet werden.

Für die gesamtstädtische Entwicklung trägt die Umsetzung des Vorhabens zur Existenzsicherung vieler Bewohner bei. Der Ortsteil Wintzingerode wird als Wohnort lukrativer. Wegzug kann vermieden werden, der Dorfcharakter sowie ursprüngliche und historische Dorfstrukturen werden erhalten und sogar gestärkt. Da bei der Planung die ursprüngliche Gebäudestruktur beibehalten und nur geringfügig erweitert wird, entstehen für die Ortslage keine zusätzlichen Belastungen. Der Zulieferverkehr sowie der Besucherverkehr ist mit dem in einem Hotelbetrieb anfallenden Verkehr vergleichbar.

3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Urschrift des Flächennutzungsplanes wurde am 19.08.1998 genehmigt. Die zuletzt beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis beinhaltet 7 Änderungsbereiche im Ortsteil Wintzingerode. Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist auf dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 ein Sonstiges Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlagen mit Freibad" festgesetzt. Das Freibad, auf das sich auch die Zweckbestimmung des Sondergebietes bezieht, wurde während der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Grünfläche zugeordnet und liegt somit nicht mehr im Sondergebiet. Die angrenzenden Nutzungen sind Wald- und Landwirtschaftsflächen, ein Wohngebiet sowie Grünflächen. Außerdem grenzt eine Flächensignatur mit der Bezeichnung "Bestehende Ausgleichsflächen oder Maßnahmenflächen mit Erhaltungscharakter" an. In diesen Flächen sind allerdings bisher keine naturschutzfachlichen Maßnahmen durchgeführt worden und aktuell auch keine vorgesehen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis sieht einen Änderungsbereich im Ortsteil Wintzingerode vor. Das Sonstige Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlagen mit Freibad" soll in ein Sonstiges Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Tagespflege" umgewidmet werden.

Der naturnahe Gewässerlauf der "Katharine" soll als geschütztes Linienbiotop festgesetzt werden und das dazugehörige Sinterbecken soll ebenfalls als geschütztes Biotop festgesetzt werden.



Abbildung 1 Gewässerlauf der "Katharine"



Abbildung 2 Sinter der "Katharine"

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" der Stadt Leinefelde-Worbis befindet sich im Ortsteil Wintzingerode und umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Wintzingerode, Flur 2, Flurstück 314/67.

Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der Fläche und den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

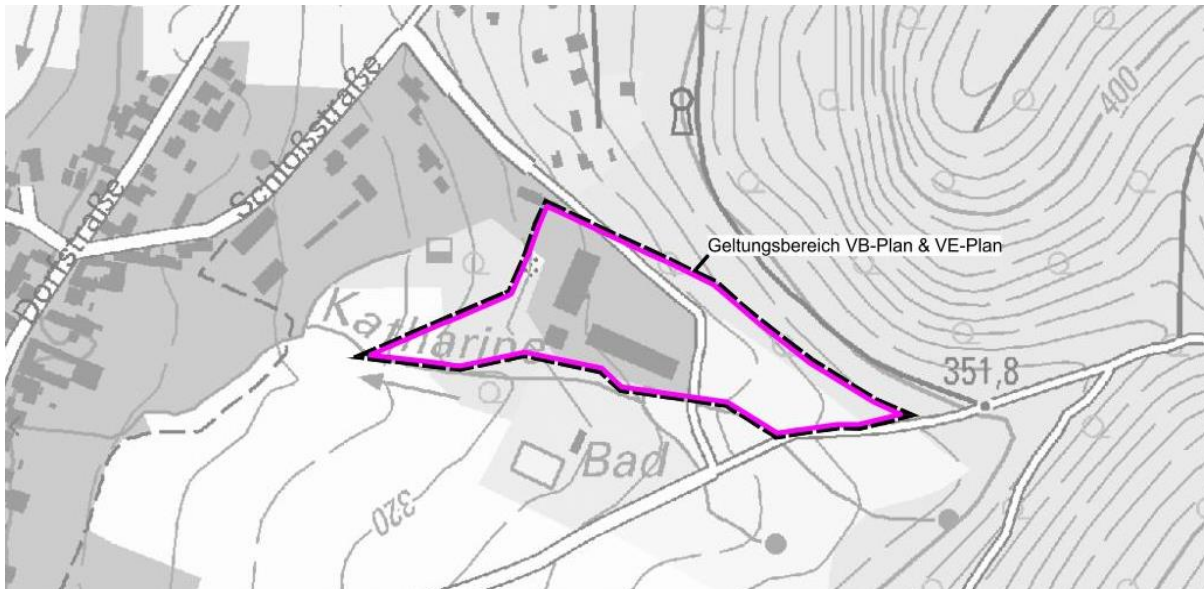


Abbildung 3 Geltungsbereich (unmaßstäblich)

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Die ehemalige Hotelanlage besteht aus 2 Hauptgebäuden mit diversen Nebenanlagen, darunter eine alte Kläranlage im südlichen Bereich. Die 2 Hauptgebäude des Komplexes sind ein 2-geschossiges Hotelgebäude mit Keller- und Dachgeschoss und eine dazugehörige 1-geschossige Gaststätte mit Kellergeschoss. Die Außenanlagen sind zum Teil versiegelt und durch die Vornutzung als Grünanlagen gestaltet. Angrenzend an den südlichen Bereich des Bebauungsplanes fließt das naturnahe Gewässer "Katharine", welches in der südlich angrenzenden Grünfläche ein Sinterbecken ausgebildet hat. Westlich des Geltungsbereiches schließen sich Grünflächen und eine Wohnbaufläche an. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls eine Grünfläche, die als private Eigentümergeärten genutzt werden. Im Norden und Nordosten befinden sich Waldflächen.



Abbildung 4 Hotelgebäude Westfassade



Abbildung 5 Hotelgebäude Ostfassade

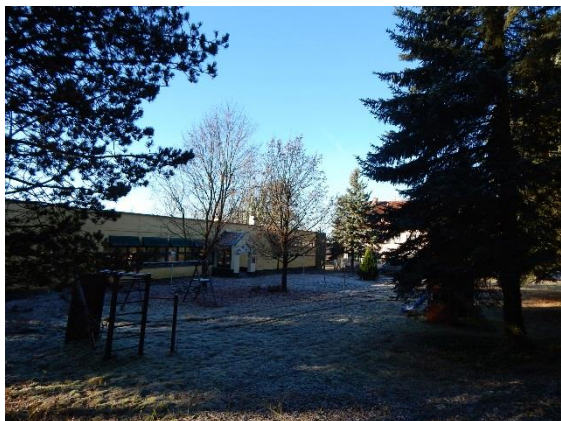


Abbildung 6 Gaststätte



Abbildung 7 Kläranlage

In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Bodenstein" welches eine Gesamtfläche von 134 ha (davon 16 ha Totalreservat) hat und zum Naturraum "Ohmgebirge - Bleicheröder Berge" gehört. Es ist geprägt von naturnahen Buchen- und Laubmischwäldern und einer artenreichen Vogelfauna. Das Vorhabengebiet grenzt im gesamten nordöstlichen Bereich an das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld – Ohmgebirge" an. Um Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz zu verhindern wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 68 'Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine' angefertigt (s. Anlage).

6. PLANUNGSZIELE

Im Zuge des Planverfahrens sollen die vorhandenen 2 Hauptgebäude sowie eines der Nebengebäude erhalten und umgenutzt werden. In dem ehemaligen Hotelgebäude sollen 40 Wohnungen für betreutes Wohnen sowie dementsprechend 40 Tagespflegeplätze entstehen. In der ehemaligen Gaststätte soll eine Einrichtung zur Tagespflege etabliert werden. Für das bisher nur eingeschossige Gaststättengebäude wird im Bebauungsplan eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen, um Erweiterungen zu ermöglichen. Die beiden Einrichtungen sollen zukünftig mit 2 unterschiedlichen Hausnummern adressiert werden. Verträge für die Wohneinheiten können nur in Verbindung mit einem Betreuungsvertrag für die Tagespflege abgeschlossen werden. So wird vermieden, daß die Tagespflege von Außenstehenden genutzt werden kann. Belastungen durch zusätzlichen Verkehr für die Ortslage bleiben somit auf Besucher und Zulieferer beschränkt. Es sind ca. 10 Mitarbeiter für beide Einrichtungen vorgesehen.

Um die Barrierefreiheit der Gebäude sicherzustellen ist zwischen den Hauptgebäuden ein dreigeschossiger Verbindungsbau geplant, welcher zudem über einen Aufzug verfügen soll.

Alle Gebäude weisen nach den Umbauten folgende bauliche Merkmale auf: feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Schalungen, harte Bedachung, Bauweise mit Mauerwerk oder Betonteilen sowie eine Bekiesung der Dachflächen nach DIN 4102 T4.

Die Außenanlagen sind als gestalteter Aufenthaltsort für die Bewohner und deren Besucher geplant und ebenso barrierefrei. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine Süd-Terrasse an der Tagespflegeeinrichtung verbessert werden.

Des Weiteren dienen die Außenanlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Bereitstellung der Aufstellflächen für die Feuerwehr. Es sind insgesamt 39 Stellplätze geplant. Die Erschließung dieser Stellplätze erfolgt dann nicht mehr über den östlich verlaufenden öffentlichen Weg, sondern wird durch den Bau einer zusätzlichen Zufahrtsstraße im Vorhabengebiet sichergestellt. **Die öffentliche Widmung der östlichen Erschließungsstraße, der "Schloßstraße" erfolgt mit Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Die nordöstlichen befindliche /Aufstellfläche für die Feuerwehr (Wendehammers) auf dem Flurstück 314/67, Flur 2 bleibt im Besitz des Vorhabenträgers**

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die nordöstliche Aufstell- und Bewegungsfläche mit einer maximalen Entfernung von 50m vom Gebäude umgesetzt. Die zweite Aufstellfläche befindet sich im südwestlichen Bereich.

Die ehemalige Kläranlage und zwei der Nebengebäude sollen abgerissen und durch eine neue vollbiologische Kläranlage (Reinigungsstufe N) mit nachfolgendem Nachklärteich sowie einem neuen Nebengebäude (Garage mit Unterstellmöglichkeiten) ersetzt werden.

Im südlichen Geltungsbereich ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (über einen Zeitraum von 2 Stunden) unter einer Stellplatzfläche eine 48 m³h⁻¹ große Löschwasserzisterne nach DVGW Arbeitsblatt W 405 geplant. Die Löschwasserzisterne wird mit dem gesammelten Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches gespeist. Bei fehlendem Niederschlag wird die Zisterne entsprechend mit Trinkwasser aufgefüllt. Das in der Kläranlage vorgereinigte Schmutzwasser soll in einem Nachklärteich abschließend gereinigt werden und dann über ein naturnahes Gerinne in die Katharine eingeleitet werden. Der Überlauf der Löschwasserzisterne wird ebenfalls über dieses Gerinne in die Katharine eingeleitet. Der Einleitpunkt liegt in der südwestlichen Geländespitze, dem Linienbiotop und Sinterbecken der Katharine nachfolgend. Die Einleitgenehmigung liegt vor und wird vom Vorhabenträger und der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld erneuert.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Hotelkomplexes als Betreutes Wohnen und Tagespflege indem die schon vorhandenen Strukturen genutzt und geringfügig erweitert werden.

7. BEDARFSBEGRÜNDUNG

Eine detaillierte Bedarfsbegründung wurde bereits in der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis/ OT Wintzingerode gemacht. Im Folgenden findet sich aus diesem Grund nur eine beschränkte Abhandlung zum Bedarf.

Der Anteil der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen stetig an (Gesamtzunahme von 46 % zwischen den Jahren 2010 und 2030). Dies zeigt, dass es zukünftig eine immer höhere Nachfrage nach Betreuung geben wird. Auf Grund des Rückganges der Gesamtbevölkerung, kann dies kaum im häuslichen Bereich abgedeckt werden kann.

Dieses Defizit wird über die Betreuungseinrichtungen kompensiert. In der Stadt Leinefelde-Worbis und den 9 Ortsteilen gibt es insgesamt 5 Unternehmen mit 7 Standorten, die diese Dienstleistungen anbieten.

Die meisten Einrichtungen befinden sich in dem Ortsteil Leinefelde und dem Ortsteil nördlich der Bundesautobahn BAB A38. Da solche Pflegedienstleistungen oft in der Nähe des Wohnortes und der Familie gesucht werden, kommen trotz der interkommunalen Abstimmung weiter entfernte Standorte nicht in Frage.

Andere Standorte für die Einrichtung eines weiteren Pflegedienstes kommen zu dem nicht in Frage, da es keine geeigneten Baulücken oder Bauplätze gibt. Außerdem wird die Nutzung von Bestandsgebäuden nach dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung bevorzugt.

Der Standort im Ortsteil Wintzingerode eignet sich aufgrund seiner Lage im Norden des Stadtgebietes um den Bedarf im nördlichen Einzugsgebiet abzudecken. Außerdem eignet sich der Standort, da die Gebäude schon vorhanden sind und nur geringfügig umgebaut sowie modernisiert werden müssten. Die Lage am Wald und in dem ruhigen Ortsteil trägt zum Erholungswert und zur Aufenthaltsqualität der Einrichtung bei.

Der Ortsteil kann mittels der Buslinien 1 (Duderstadt-Dingelstädt), 21 (Leinefelde-Weilrode) und 38 (Worbis-Neuendorf) stündlich erreicht werden. Durch die Buslinien, die in die nächst größeren Orte (und Ortsteile) wie Leinefelde, Worbis, Dingelstädt, Duderstadt und Heilbad Heiligenstadt und damit das Nahverkehrsnetz der Bahnen erreicht werden

Der Vorhabenträger "Pflegedienst zum Rosenpark" verfügt bereits über Einrichtungen im Ortsteil Leinefelde. Diese sind zum aktuellen Zeitpunkt ausgelastet. Trotz der Vollbelegung gibt es nach wie vor zahlreiche Anfragen für Betreuungsplätze, denen nicht nachgekommen werden kann. Die Anzahl der Nachfragen ist im Laufe der letzten Jahre stetig angestiegen und wird unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in Leinefelde-Worbis noch weiter ansteigen. Nach Aussage des Vorhabenträgers sind aktuell 74 Anfragen registriert (s. Anlagen).

8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" wird ein Sonstiges Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Tagespflege" (§ 11 BauNVO) mit 4 Teilflächen festgesetzt.

Teilfläche 1:

Zulässig sind: - Einrichtung zur Tagespflege pflegebedürftiger Personen

In dem Gebäude der ehemaligen Gaststätte soll ausschließlich eine Einrichtung für die Tagespflege etabliert werden.

Teilfläche 2:

Zulässig sind: - Einrichtung zur Betreuung und zum Wohnen von pflegebedürftigen Personen
- Verwaltungs- und Bürogebäude

In dem neu geplanten Verbindungsbau sind vom Vorhabenträger ergänzende Wohnungen und Büros geplant.

Teilfläche 3:

Zulässig sind: - Einrichtung zur Betreuung und zum Wohnen von pflegebedürftigen Personen

In dem Gebäude des ehemaligen Hotels soll ausschließlich Betreutes Wohnen stattfinden.

Teilfläche 4:

Zulässig sind: - Garagen und Nebenanlagen

In der Teilfläche 4 ist ein Nebengebäude als Ersatz für die abzureißenden Nebenanlagen geplant. Hier sollen u.a. kleine Nutzfahrzeuge abgestellt und Möbel für den Außenbereich untergestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1:	II
Teilfläche 2, 3	III
Teilfläche 4:	I

Die maximale Traufhöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1, 2:	342 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 3:	341 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 4:	330 m ü. NN über OK Gelände

Die maximale Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1, 2:	342 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 3:	344 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 4:	330 m ü. NN über OK Gelände

Die Grundfläche der baulichen Anlagen GR (§§ 16, 19 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1	700m ²
Teilfläche 2	250m ²
Teilfläche 3	530m ²
Teilfläche 4	180m ²

Bauweise, Baugrenzen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften

Die zulässigen Dachformen werden wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1, 2, 4:	Flachdach (FD), Pultdach (PD)
Teilfläche 3:	Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)

8.2. ARTENSCHUTZ

An den südöstlich ausgerichteten Fassadenbereichen der Bestands- und Neubauten sind 4 Halbhöhlennistkästen und 4 Fledermausflachkästen in einer Höhe von mindestens 3 m anzubringen.

8.3. 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.

8.4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Allgemeine Festsetzungen zu Ausgleichsflächen:

Für Bäume und Sträucher sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (FLL) einzuhalten. Folgende Qualitäten sind gefordert: Sträucher - verpflanzt, 3- 4 Triebe, 40- 60 cm Bäume - 2. Ordnung, Hochstamm, verpflanzt, 10- 12 cm Stammumfang. Strauchpflanzungen sind flächig im Pflanzraster 1 m x 1,5 m versetzt, freiwachsend und ungeschnitten auszuführen. Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von 10 m mit fachgerechter Verankerung durch Pfahl-Dreibock und mit Verbissschutz durch Wickelmanschette auszuführen.

Bei allen Pflanzungen sind die gültigen Grenzabstände nach *Thüringer Nachbarrechtsgesetz* (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 einzuhalten

Die Flächen sind tiefgründig aufzulockern, die Pflanzungen der Gehölze erfolgen im Herbst.

Der Schutz von Bestandsbäumen, -vegetation sowie -pflanzflächen ist nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen,

Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) - DIN 18920 fachgerecht durchzuführen.

Gehölzbeseitigung

Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10- 28.02. durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen. Genehmigte Baumfällungen sollten aus Sicherheitsgründen spätestens vor Beginn der Grundstücksbebauung durchgeführt werden.

Bei Maßnahmen, die auf dem Baugrundstücke anrechenbar sind, soll die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen spätestens eine Pflanzperiode nach Erstbezug erfolgen.

Bäume und Strauchbepflanzungen, sind bei deren Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ergänzen, wenn Lücken von mehr als 10% der Pflanzfläche oder mehr als 25 m² entstanden sind.

Kompensationsmaßnahmen:

Ausgleichsfläche A1:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A1 sind auf 82 m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A1. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 2.1; E/A 4.3:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 2.1 und E/A 4.3 sind auf 91 m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A2. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 2.2; E/A 2.1, 7.2, 8.3:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 2.2 und E/A 2.1, 7.2, 8.3 sind auf 253 m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A3. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 3; E/A 2.3, 3.4, 5.2, 6.3, 8.4, 9.2, 12.5, 13.3:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 3 und E/A 2.3, 3.4, 5.2, 6.3, 8.4, 9.2, 12.5, 13.3 sind auf 652 m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A4. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A 2.3:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A 2.3 sind auf 1.319 m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A5. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A 2.4:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A 2.4 sind auf 682 m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A6. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A 4:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A 4 sind auf 312 m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A7. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 5; E/A 1.4, 16.2, 19.2:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 5 und E/A 1.4, 16.2, 19.2 ist auf 91 m² ein Nachklärbecken mit einem Überlauf in ein naturnahes Gerinne anzulegen. Die Fläche soll durch Ufervegetation für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A9. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Pflanzlisten

A 1

Sträucher: Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana

A 2.1, E/A 4.3

Bäume II. Ordnung: Acer campestre, Prunus padus, Sorbus torminalis, Sorbus aucuparia,
Sträucher: Amelanchier ovalis, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Ligustrum vulgare, Rhamnus cartharticus, Rosa pimpinellifolia, Rosa canina

A 2.2, E/A 2.1, 7.2, 8.3

Bäume II. Ordnung: Acer campestre, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis
Sträucher: Amelanchier ovalis, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rhamnus cartharticus, Rosa pimpinellifolia, Sambucus nigra, Viburnum opulus

A 3, E/A 2.3, 3.4, 5.2, 5.3, 6.3, 8.4, 9.2, 12.5, 13.3

Sträucher: Cornus alba, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Rhamnus cartharticus, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa pendulina, Sorbus aucuparia, Viburnum lantana, Vinca minor, Vinca major

A 2.3, 2.4, E/A 16.1, 16.3

Bäume II. Ordnung: Acer campestre, Prunus padus, Pyrus pyraeaster, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis
Sträucher: Amelanchier ovalis, Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus mahaleb, Rhamnus cartharticus, Rosa pimpinellifolia, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Salix caprea, Viburnum lantana, Viburnum opulus

A 4

Sträucher: Amelanchier ovalis, Cornus mas, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus mahaleb, Rhamnus cartharticus, Rosa

pimpinellifolia, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Salix caprea, Viburnum opulus

8.5. BODENSCHUTZ NACH §2 (2) NR. 1 BBODSCHG I.V.M. § 1 (6) NR. 7A SOWIE 1A (2) BAUGB / DIN 19731:1998-05

Die Bewertung der Böden wurde nach dem Leitfaden 'Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB' (LABO)¹ sowie dem Leitfaden 'Bodenschutz in der Bauleitplanung'² vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz angefertigt. In § 9 BauGB sind die zulässigen Festsetzungen zum Bodenschutz aufgeführt.

Die Kommune hat durch regelmäßige Kontrolle dafür Sorge zu tragen, dass die in der folgenden Tabelle aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Erschließungs- und Bauphase vom Bauherrn umgesetzt werden.

Beschreibung / Zielsetzung:

nach §2 Abs.2 Nr. 1 BBodSchG sind zur Wahrung der Bodenfunktion während und nach der Bauphase folgend Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern sowie standortgerecht wieder einzubauen, gewachsene Bodenhorizonte sind zu erhalten
- baubedingte Schadstoffeinträge von Maschinen und Baustofflagern sind zu vermeiden bzw. biologisch abbaubare zu verwenden
- Baumaterialien sind zum Schutz vor Ausschwemmung in Boden sowie Grundwasser vor Niederschlag abzudecken
- Baustelleneinrichtung sind auf entsprechenden Flächen und Abgrenzungen von befahrbaren Bereichen mit Bauzaun einzurichten
- Baumaßnahmen sind möglichst außerhalb der Vegetations-, Gast- sowie Brutvogelperiode durchzuführen (Möglichkeit einer Bauzeitregelung)
- Neuaufbau des Bodens mit den richtigen Maschinen sowie nach Abbau der Baustelleneinrichtung die Verdichtung im Unterboden vor dem Auftrag von Oberboden beseitigen
- möglichst kein Einbau von Fremdsubstraten, in Ausnahmefällen sind unbelastete, standortgerechte Substrate zu verwenden
- Vermeidung unnötigen Befahrens während der Bauarbeiten
- fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerung (DIN 19731 und UM, 1991)
- Verwendung von Baggermatten
- Anlage von Baupisten
- Beachtung der Witterung
- kein Einbau kulturfähiger Erde in die untere Bodenschicht von technischen Bauwerken
- Erdreich ist nicht über ein längeren Zeitraum der Witterung auszusetzen

Kompensationsmaßnahmen:

- Tiefenlockerung der Baustelleneinrichtungsbereiche sowie der Baupisten nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens durch die Anpflanzung von Feldhecken/Bäumen (entsprechend den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen)

¹ Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörde in der Bauleitplanung, LABO, Januar 2009

² Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und in der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Februar 2011

- Retention des Niederschlagswassers durch Anlage einer Löschwasserszisterne und Einleitung Überleitung Nachklärteich in die Katharine
- Erforderliche Befestigungen sind möglichst in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Bauweise auszuführen

9. HINWEISE

Nr. 1 Denkmalschutz

Es sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG von der Planung betroffen. Bodendenkmale sowie archäologische Fundstellen sind nicht belegt oder zu vermuten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen, unter Beachtung § 7 Abs. 4 ThürDSchG

Nr. 2 Altlasten und Bodenfunde

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. 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.

Nr. 3 Geodätische Festpunkte

Geodätische Festpunkte sind entsprechend des §5 des ThürVermGeoG vom 16.12.2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung 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.

Nr. 4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen für Trinkwasser (Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel"), Gasversorgung (EW Eichsfeldgas GmbH), Telekommunikation (Deutsche Telekom AG) und Elektroenergie (Thüringer Energienetze GmbH).

Das Vorhabengebiet wird über einen Trinkwasserzählerschacht auf dem Flurstück 138/4, Flur 4, Gemarkung Wintzingerode erschlossen. Auf Grund der geodätischen Lage wird eine grundstückseigene Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung vorgesehen.

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über eine auf dem Grundstück zu errichtende vollbiologische Kläranlage (Reinigungsstufe N), in welcher das Schmutzwasser behandelt wird. Die Nachklärung erfolgt in einem Nachklärteich. Das gereinigte Schutzwasser und das auf dem Plangebiet aufgefangene Regenwasser sind anschließend durch ein Gerinne in die Katharine einzuleiten. Die entsprechende Einleitgenehmigung vom 12.02.1980 liegt vor, ist jedoch zwingend anzupassen und vor Baubeginn bei der UWB mit entsprechendem Antrag

zu genehmigen. Durch die neue Schmutzwasserbehandlung entfällt der ehemalige Schmutzwasserkanal. Für die Schmutzwasserentsorgung der an den Kanal angeschlossenen privaten Eigentümergeärten ist anschließend eine separate Lösung zu finden.

Nr. 5 Bodenschutz

Es sind die Bodenschutzmaßnahmen der textlichen Festsetzungen aus Punkt 8 zu beachten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Stadt Leinfelde-Worbis hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, 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.

Nr. 6. Behandlung des Oberflächenwassers

Das anfallende Niederschlagswasser speist die Löschwasserezisterne. Ist der Füllstand der Zisterne von 100m³ erreicht, wird das Regenwasser in den Überlauf des Nachklärteiches und anschließend in die Katharine geleitet. Zusätzlich sind die Richtlinien zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu berücksichtigen.

Nr. 7. Brand- und Katastrophenschutz

In den Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder sind fachgerecht anzubringen und zu warten. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über eine vom Regenwasser gespeiste Löschwasserezisterne (48 m³ h⁻¹ nach DVGW Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum vom 2 Stunden. Löschwassereinstromstellen dürfen nicht weiter als 300m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrlflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 ThürBo zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen.

Nr. 8. Munitionsfunde

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

Nr. 9. Abstände Kabeltrassen und Leitungen

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

Nr. 10 Immissionsschutz

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

Aufgestellt durch:

Claus- Christoph Ziegler

Heilbad Heiligenstadt, 03.11.2017

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Bestands-, Konflikt- und Kompensationsplan
- Anlage 2: Eingriffs / Ausgleichsbilanz mit Maßnahmenblättern
- Anlage 3: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Anlage 4: Einleitgenehmigung
- Anlage 5: Bedarfsnachweis des Auftraggebers

Anlage 1

Bestands-, Konflikt- und Kompensationsplan

Anlage 2

Eingriffs / Ausgleichsbilanz mit Maßnahmenblättern

Anlage 3

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage 4 Einleitgenehmigung

Anlage 5

Bedarfsnachweis des Auftraggebers