

**Bebauungsplan Nr. 21 - 1.Änderung „Burgweg“, Ortsteil Beuren gemäß § 13 BauGB (mit städtebaulichen Vertrag)**

Gemarkung Beuren

Flur 5, Flurstück 144/147, 144/149, 144/151, 144/155, 144/156, 144/153, 144/158, 144/159

**Satzung**

**BEGRÜNDUNG**



Aufgestellt und geprüft:  
Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis, Abt. Bauamt

Leinefelde Worbis,.....

Auftraggeber:

NOVOPRIMA Immobilien GmbH  
Dwobergstraße 58A  
27253 Delmenhorst

Auftragnehmer:

Rother & Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Papiermühlenweg 8  
99974 Mühlhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Rechtsgrundlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Burgweg“ OT Beuren nach §13 BauGB .....	6
2.2.	Veranlassung der Planung zum Bebauungsplanes Nr. 21 – 1. Änderung „Burgweg“ OT Beuren.....	7
<b>3.</b>	<b>Verfahren, Verfahrensstand</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Investor</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Lage, Geltungsbereich, und Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>9</b>
5.1.	Lage des Plangebietes, Anbindung an das Verkehrsnetz .....	9
5.2.	Geltungsbereich, Grundstücksverhältnisse .....	10
<b>6.</b>	<b>Übergeordnete Fachplanungen</b> .....	<b>12</b>
6.1.	Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen / Regionalplan Nordthüringen .....	12
6.2.	Flächennutzungsplan.....	12
6.3.	Landschaftsrahmenplan Nordthüringen, Landschaftsplan.....	13
6.4.	Bebauungspläne .....	13
6.5.	Satzungen .....	13
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Ordnung</b> .....	<b>14</b>
7.1.	Raumstruktur .....	14
7.1.1.	Siedlungsentwicklung und Ortsbild .....	14
7.1.2.	Vorhandene Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche .....	14
7.2.	Infrastruktur .....	18
7.2.1.	Verkehr .....	18
7.2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	18
7.2.3.	Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Sozialstruktur .....	19
7.2.4.	Ver- und Entsorgung.....	19
7.2.5.	Abwasserentsorgung: Schmutz- und Regenwasser, Regenrückhaltung .....	19
<b>8.</b>	<b>Umweltzustand</b> .....	<b>21</b>
8.1.	Rechtsgrundlage.....	21
8.2.	Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Umwelt.....	21
8.2.1.	Schutzgebiete .....	21
8.2.2.	Ausgangssituation, aktueller Bestand .....	22
8.2.3.	Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft (Schutzgüter) .....	22
8.3.	Flächenbilanz.....	25
<b>9.</b>	<b>Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Burgweg“, OT Beuren</b> .....	<b>26</b>
9.1.	Ziele der Planung, Änderungen .....	26
9.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9, (1), 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO).....	26
9.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	27
9.3.1.	Bauweise .....	27

9.3.2. Baugrenzen .....	27
9.3.3. Dachausbildung / -gestaltung.....	27
9.3.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	27
9.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	27
9.4.1. Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Geschosse .....	28
9.4.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18, 20 BauNVO), Trauf- und Firsthöhe.....	28
9.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 11 BauGB).....	29
9.6. Hauptversorgungsleitungen, Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB).....	29
9.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), Grünordnerische Festsetzungen.....	29
9.8. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Thür BO) .....	29
9.8.1. Nebenanlagen .....	29
9.8.2. Einfriedungen und Vorgärten .....	29
9.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).....	30
9.9.1. Passive Schallschutzmaßnahmen .....	30
9.9.2. Aktive Schallschutzmaßnahmen .....	30
9.10. Hinweise .....	30

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	unmaßstäblich Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21, mit Darstellung der Baufelder und Abgrenzungen der Baufelder mit zugelassener Hausgruppenbebauung, [Quelle: Stadt Leinefelde – Worbis, Download von <a href="https://www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/BPlaene/Beuren/BPlan21.pdf">www. https://www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/ BPlaene/Beuren/BPlan21.pdf</a> , 25.10.2019 .....	7
Abbildung 2	Kartenauszug - Luftbild mit Kataster und Darstellung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Änderung „Burgweg“ OT Beuren, unmaßstäblich; Quelle: Geoproxy, GDI-Th, vom 02.09.2019, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft.....	11
Abbildung 3	Kartenauszug (unmaßstäblich) Flächennutzungsplan, Oktober 1997 Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis, Landkreis Eichsfeld – Nordthüringen, Entwicklungszeitraum 1996 bis ca. 2010, Blatt 2.2: Ortschaften Beuren, Birkungen, Kallmerode; Quelle: <a href="https://www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/FPlan/Blatt2.2.pdf">www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/ FPlan/ Blatt2.2.pdf</a> , Download vom 02.09.2019 .....	13
Abbildung 4	Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Straße in Richtung Burgweg.....	16
Abbildung 5	Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Straße mit Kreuzung in Richtung Ritterweg (Spielplatz) mit zu änderndem Baufeld (links) .....	16
Abbildung 6	Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Str. in Richtung Kaiserstraße .....	17
Abbildung 7	Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Str. in Richtung Kaiserstraße .....	17
Abbildung 8	Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Str. mit zu änderndem Baufeld (rechts) .....	18

## **1. Rechtliche Grundlagen**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf 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 (ThürPlG) 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. Landesentwicklungsplan Thüringen vom 29.10.2004.
13. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der zurzeit gültigen Fassung.
14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung
15. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

## **2. Planungsanlass**

### **2.1. Rechtsgrundlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Burgweg“ OT Beuren nach §13 BauGB**

Für die Änderung des Bebauungsplanes im Besonderen „Reduzierung von Reihenhäusern zu Einzelstandorten“ wird das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB angewendet, da nachfolgend die Forderungen und Bestimmungen nach §13 BauGB geprüft und entsprechend erfüllt werden bzw. nicht zur Anwendung kommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit den einhergehenden Änderungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange.

Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 kann verzichtet werden.

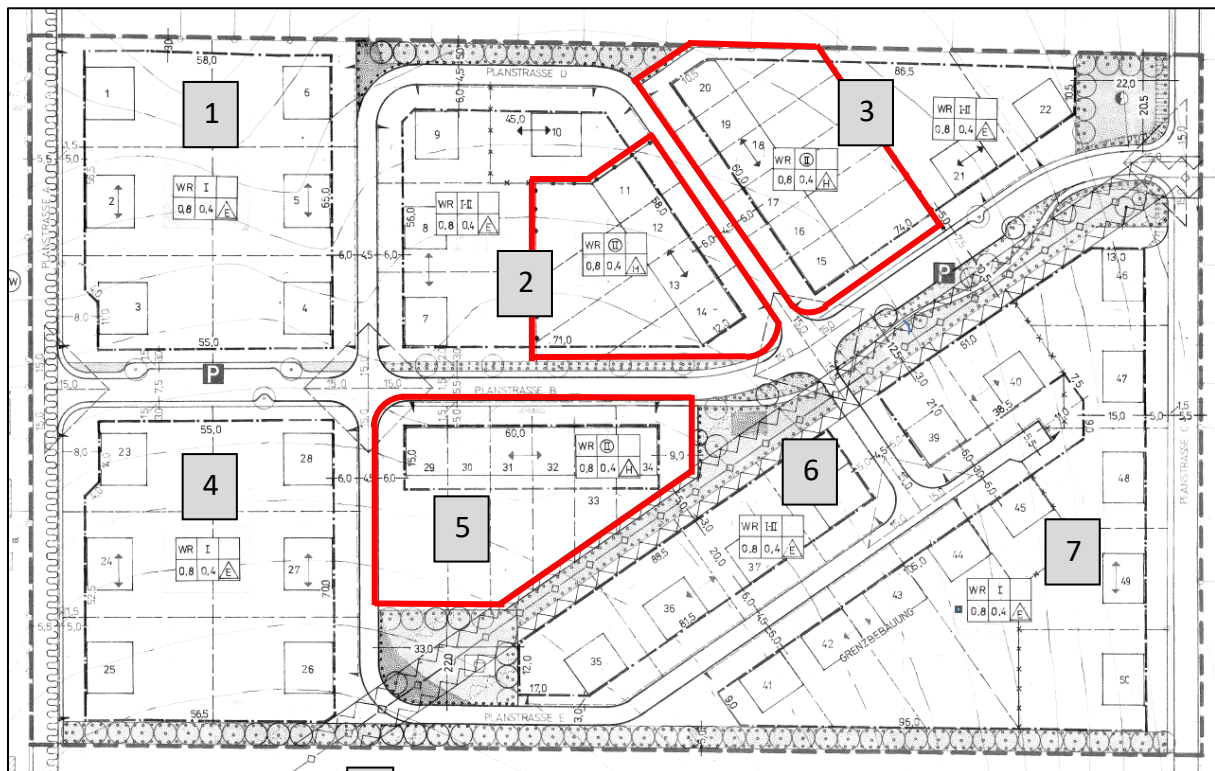
Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Das Verfahren für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften richtet sich gem. § 88 Abs. 2 ThürBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

## 2.2. Veranlassung der Planung zum Bebauungsplanes Nr. 21 – 1. Änderung „Burgweg“ OT Beuren

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 wurden insgesamt 7 verschiedene Baufelder mit entsprechenden Bau- und Nutzungsschablonen festgesetzt (vgl. Abb. 1)

Abbildung 1 unmaßstäblich Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21, mit Darstellung der Baufelder und Abgrenzungen der Baufelder mit zugelassener Hausgruppenbebauung, [Quelle: Stadt Leinefelde – Worbis, Download von [www. https://www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user\\_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/BPlaene/Beuren/BPlan21.pdf](https://www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/BPlaene/Beuren/BPlan21.pdf), 25.10.2019



Legende:



Baufeld



Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung der zulässigen Bauweise „H - Hausgruppe“

Die vorgegebenen Bauweisen orientieren sich an den erforderlichen Wohnraum- und Eigenheimbedarf in den 1990-er Jahren, welcher sowohl Einzelhaus- als auch Reihenhausbzw. Hausgruppenbebauung umfasste. Für die sieben Baufelder wurde das Maß der baulichen Nutzung auf einem Baufeld (gem. Abb. 1, Nr. 5) ausschließlich für die Planung und Realisierung von Hausgruppenbebauung (Reihenhaus) und zwei Baufelder partiell für Einzelhäuser und Hausgruppen festgesetzt (gem. Abb. 1, Nr. 2 und 3). Die Teilbereiche sind entsprechend innerhalb der Baufeldgrenze gesondert voneinander abgegrenzt worden.

Ein Großteil der Baugrundstücke für festgesetzte Einzelhausbebauung ist bereits bebaut. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bebaute Einzelhausgrundstücke befinden sich derzeit in Planung bzw. für diese liegen derzeit aktuell nachweisliche Bedarfsanmeldungen bzw. Reservierungen, auch über örtliche Architekten und Bauingenieurbüros, vor.

Von den drei Baufeldern mit der vorgeschriebenen Hausgruppenanordnung befindet sich lediglich das Baufeld Nr. 2 im Bauzustand. Die aktuelle Situation sowie Information von Bedarfsanmeldungen zeigen, dass eine Reihenhausbebauung nicht mehr zeitgemäß ist und von Bauinteressenten zur Eigenheimerrichtung eine Reihenhausbebauung abgelehnt wird. Um der aktuellen Nachfrage- und Marktsituation an Wohnbaugrundstücken insbesondere als Einzelhausbebauung gerecht zu werden, wurde von der Stadt Leinefelde - Worbis der Entschluss gefasst, die gem. § 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend zu aktualisieren und zu ändern.

Der Stadtrat Stadt Leinefelde - Worbis stimmte der geplanten Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Burgweg“ OT Beuren zu. Da die Grundzüge der Planung mit der 1. Änderung nicht berührt werden und die beabsichtigte Änderung der wohnbaulichen Nutzung von Reihen- in Einzelhausbebauung nach § 34 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, die Erschließung gesichert ist, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann die Gemeinde/ Stadt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 21 - 1. Änderung „Burgweg“ OT Beuren nach § 13 BauGB Rechtsgültigkeit erlangen.

### **3. Verfahren, Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 25.03.1991 von der Gemeinde Beuren als Satzung beschlossen und wurde mit Genehmigung (AZ 210-4621-20WBS-030-WR „Am Burgweg“) am 17.06.1993 durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Durch die Eingemeindung bzw. Fusion der Städte Leinefelde und Worbis wurde aus dem B-Plan Nr. 3 "Burgweg", Beuren der Bebauungsplan Nr. 21 "Burgweg", OT Beuren.

Mit dem beabsichtigten Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen an die geänderten Verhältnisse in der Bauleitplanung insbesondere der Wohnbebauung angepasst werden. Die ehemals dargestellten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes bleiben in den Grundzügen erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher nicht dem Änderungsverfahren unterliegt, ist bereits durch Wohnbebauung vollständig belegt.

Auf Anfrage zur Änderung der zulässigen Wohnbebauung eines privaten Investors, ist die Planänderung über eine Vereinbarung der Rechten und Pflichten zwischen Investor und der Stadt Leinefelde – Worbis zu regeln. Zur Regelung der mit in Verbindung stehenden öffentlich-rechtlichen Aufgaben und Bestimmungen ist zwischen der Stadt Leinefelde - Worbis und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen. Der Städtebauliche Vertrag regelt die Aufgaben zur Maßnahmen- und Zielumsetzung sowie die Kostenübernahme/ -teilung.



***Im Zuge kommunaler Umstrukturierungen der Stadt Leinefelde-Worbis mit ihren Ortsteilen wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Burgweg“, Beuren in Bebauungsplan Nr. 21 „Burgweg“, OT Beuren geändert. Im Folgenden wird der Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Änderung „Burgweg“, OT Beuren“ bezeichnet. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 21 "Burgweg", OT Beuren bleiben bestehen und lediglich in einem Teilbereich durch die 1. Änderung überplant.***

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde - Worbis die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses erfolgte am 19.11.2020 im Amtsblatt für die Stadt Leinefelde – Worbis, Jahrgang 2020 Nr. 26.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3,4 BauGB kann bei einer Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

#### **4. Investor**

Investor ist die NOVOPRIMA Immobilien GmbH, Dwobergstraße 58A, 27253 Delmenhorst.

#### **5. Lage, Geltungsbereich, und Eigentumsverhältnisse**

##### **5.1. Lage des Plangebietes, Anbindung an das Verkehrsnetz**

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Eichsfeld, Freistaat Thüringen und liegt direkt an der Kreisstraße K 235 (Burgweg) am südlichen Ortsrand des Ortsteils Beuren, Stadt Leinefelde-Worbis. Sowohl nördlich (Kaiserstraße), westlich (Burgweg) als auch östlich (Ritterweg) schließt das neu erschlossene Baugebiet ebenfalls an bestehende Bebauung an.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 verlaufen in Ost-West-Ausdehnung die Landesstraße L 3030 (Halle-Kasseler-Straße), welche die Verbindungsachse zwischen den Städten Leinefelde-Worbis und Heilbad Heiligenstadt darstellt sowie die Bahnstrecke „Halle-Kassel“ mit direkter Anbindung bzw. Haltestelle „Beuren“. (vgl. Abs. 7.1)

Darüber hinaus ist der Ortsteil Beuren über die Kreisstraße K 216 in Richtung Beinrode/Kallmerode mit Anschluss an die Bundesstraße B 247 zwischen Leinefelde-Worbis und Mühlhausen im benachbarten Unstrut-Hainich-Kreis an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

## 5.2. Geltungsbereich, Grundstücksverhältnisse

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wurde auf Basis der geplanten Grundstückseinteilung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die ursprüngliche Parzelle Flurstück 144, Flur 5, Gemarkung Beuren durch einen öffentlich bestellten Vermesser aufgenommen und neu geordnet bzw. geteilt sowie katasteramtlich bestätigt und entsprechend im Grundbuch eingetragen.

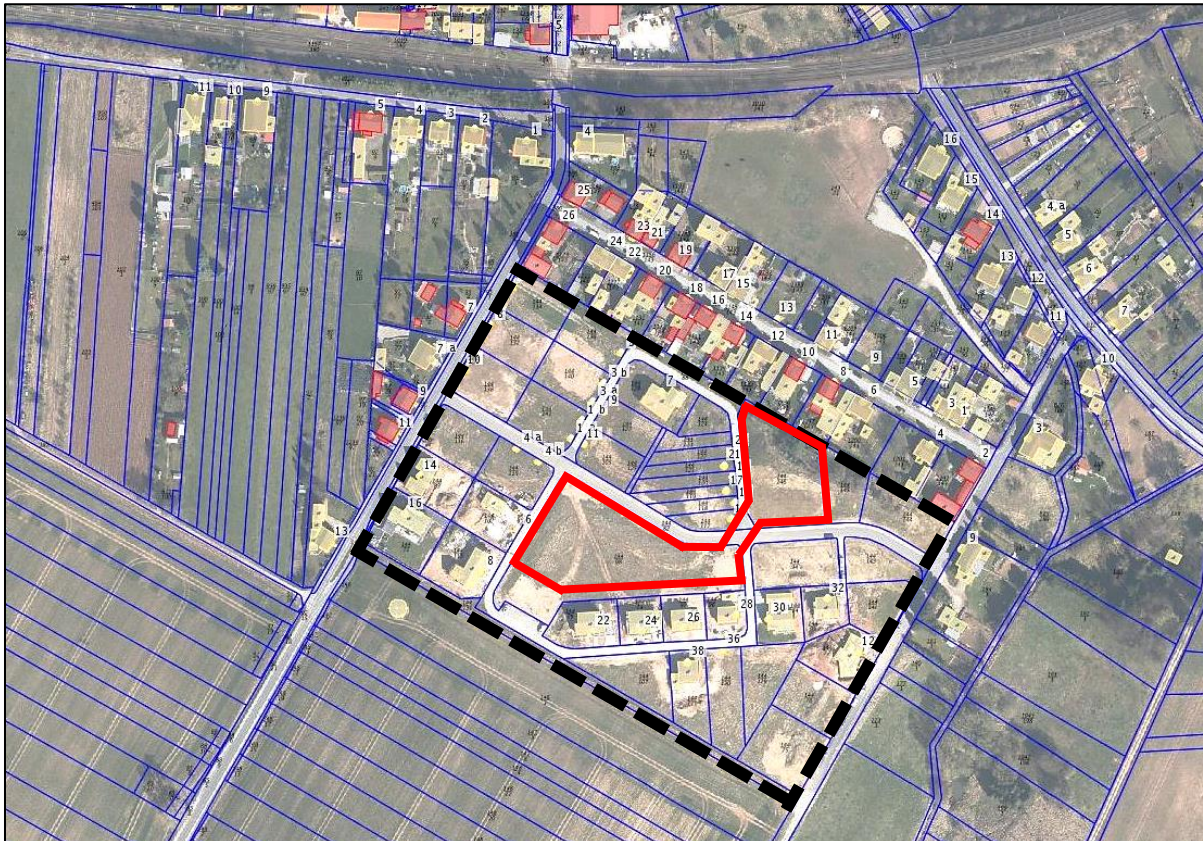
Die Katastergrundlage im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes stellt demgemäß das derzeit amtlich gültige Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Thüringen dar.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 21 betrifft die amtlich festgesetzten **Flurstücke 144/82, 144/88, 144/147, 144/149, 144/151, 144/155, 144/156, 144/153, 144/158, 144/159, Flur 5, Gemarkung Beuren** (vgl. Abb. 2).

Tabelle 1 Übersicht Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Flurstücksgröße gesamt	Flächenanteil Flurstück Geltungsbereich 1. Änderung
Beuren	05	144/82	Stadt Leinefelde- Worbis	3.605 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/88	Stadt Leinefelde- Worbis	1.260 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/147	Novoprime	573 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/149	Novoprime	631 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/156	Novoprime	695 m <sup>2</sup>	695 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/155	Novoprime	543 m <sup>2</sup>	543 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/151	Novoprime	584 m <sup>2</sup>	584 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/153	Novoprime	884 m <sup>2</sup>	884 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/158	Novoprime	678 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>
Beuren	05	144/159	Novoprime	648 m <sup>2</sup>	589 m <sup>2</sup>

Abbildung 2 Kartenauszug - Luftbild mit Kataster und Darstellung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Änderung „Burgweg“ OT Beuren, unmaßstäblich; Quelle: Geoproxy, GDI-Th, vom 02.09.2019, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft



- Legende:
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 – 1. Änderung „Burgweg“ OT Beuren

Die erforderlichen Vermessungs- und Abmarkungsarbeiten im Rahmen der Parzellierung (1. Änderung) der Neuaufteilung der Flurstücke 144/98 und 144/146 wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Katasteramt des Freistaates Thüringen durch einen öffentlich bestellten Vermesser durchgeführt.

## **6. Übergeordnete Fachplanungen**

### **6.1. Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen / Regionalplan Nordthüringen**

Die regionalplanerischen Belange wurden auf Ebene des Regionalplans Nordthüringen (RP-N), welcher mit Bekanntmachung der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 den Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen 1999 (RROP-NT) ersetzt, berücksichtigt. Der RP-N soll die räumliche Ordnung und Entwicklung für Nordthüringen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung festlegen. Vorrangig soll der übergeordnete Regionalplan den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung aufweisen, wobei sich die räumlich unterschiedlichen Leistungspotentiale wirtschaftlich entfalten können. Damit einhergehend sind möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region zu schaffen. Ferner ist auch die dauerhafte Sicherung natürlicher Lebensbedingungen der Bevölkerung das Ziel des Regionalplanes.

Gemäß der Kartengrundlage Regionalplan Nordthüringen Raumnutzungskarte ist das Gemeindegebiet Leinefelde-Worbis einschl. Beuren als ländlicher Raum mit großräumig bedeutsamer Schienenverbindung ohne Ausweisung von Vorbehaltsgebieten u. ä.

Konflikte und Auswirkungen bezüglich der Bauleitplanung im Kontext der raumordnerischen Ziele und Belange oder bestehender Nutzungen und Planungen sind demgemäß auszuschließen.

### **6.2. Flächennutzungsplan**

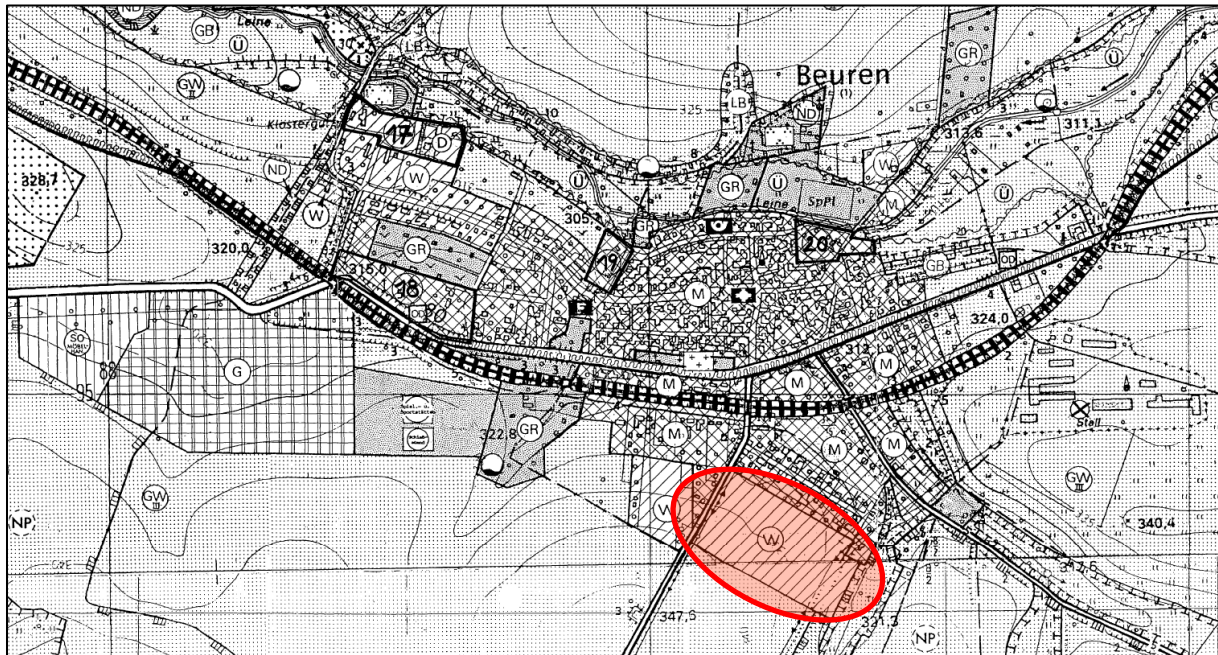
Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan „Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde–Worbis, Landkreis Eichsfeld-Nordthüringen, Entwicklungszeitraum 1996 bis 2010“ wurde (AZ: 210-4621.11-HIG-006/016/031/054/064/108/109 mit Genehmigung vom 19.08.1998) stellt die Fläche des hiesigen Bebauungsplans gem. § 5 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dar. (vgl. Abb. 3)

Infolgedessen sind keine Konflikte mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung zu erwarten, vielmehr kommen die Ziele mit der Planung überein. Von einer weiterführenden Betrachtung wird entsprechend abgesehen.

Von nachträglichen Änderungsverfahren blieb der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Änderung Burgweg, OT Beuren unberührt.



Abbildung 3 Kartenauszug (unmaßstäblich) Flächennutzungsplan, Oktober 1997 Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis, Landkreis Eichsfeld – Nordthüringen, Entwicklungszeitraum 1996 bis ca. 2010, Blatt 2.2: Ortschaften Beuren, Birkungen, Kallmerode; Quelle: [www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user\\_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/FPlan/Blatt2.2.pdf](http://www.leinefelde-worbis.de/fileadmin/user_upload/bauamt/PDF/Bauleitplanung/FPlan/Blatt2.2.pdf), Download vom 02.09.2019



### 6.3. Landschaftsrahmenplan Nordthüringen, Landschaftsplan

Übergeordnete Umweltbelange wurden auf regionaler Ebene entsprechend des Landschaftsrahmenplanes Nordthüringen 1999 (LRP) und Gemeindeebene nicht festgestellt.

### 6.4. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 – „Burgweg“ OT Beuren liegt der Bebauungsplan Nr. 3 bauleitplanerisch zu Grunde (sh. Abs. 2, 3)

### 6.5. Satzungen

Bestehende Satzungen der Stadt Leinefelde – Worbis finden in der Bauleitplanung keine Anwendung.

## **7. Städtebauliche Ordnung**

### **7.1. Raumstruktur**

Der Ortsteil Beuren gehört zur Stadt Leinefelde – Worbis im nordthüringischen Landkreis Eichsfeld. Das nächstliegende Mittelzentrum ist neben Leinefelde–Worbis (Entfernung ca. 6 km) der Kurort Heilbad Heiligenstadt ca. 11 km westlich von Beuren gelegen.

Mit der Hauptanbindung über die L 3080 an das Verkehrsnetz zwischen den zwei Mittelzentren sowie der Anbindung an die K 216, bestehen mit Anschluss an die Bundesstraße B 247 und der Bundesautobahn BAB 38 direkte Verbindungen zum überregionalen Verkehrsnetz. (vgl. Abs. 5.1)

#### **7.1.1. Siedlungsentwicklung und Ortsbild**

Der historische Ort entwickelte sich ursprünglich mit Ansiedlung an einer wichtigen Verkehrsstrecke (Bahnstrecke), weshalb man Beuren zu einem sogenannten Reihen- bzw. Straßendorf zählt. Im Laufe der Zeit hat sich die Siedlungsentwicklung in Form von aufeinanderfolgenden Straßenreihen mit Bebauung überwiegend nördlich der Bahnstrecke fortgesetzt. Die Gebäudestruktur kennzeichnet sich durch Reihenhaus- sowie Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die bestehenden Siedlungsbereiche südlich der Bahnstrecke, in dem auch das hiesige Baugebiet liegt, haben sich in den 1970-er bis 1990-er Jahren entwickelt und stellt demgemäß eine Einzelhausbebauung mit weniger Doppelhausstruktur auf.

Vor diesem Hintergrund ist das bauliche Umfeld des Plangebietes überwiegend durch eine Bebauung von Einzelhäusern des Einfamilienhaustyps geprägt. Die älteren Gebäude sind zum Teil bereits saniert worden. Es herrscht zum größten Teil eine zweigeschossige Bauweise vor. Die Gebäude sind mit geneigten Dächern und vornehmlich in Rottönen gefärbten Dachziegeln bzw. –pfannen gedeckt. Die Erscheinungsbilder bezüglich der Ausformung der vorhandenen, umliegenden Gebäude ähneln und passen sich einander an. Zur Aufrechterhaltung eines gesamtheitlichen Ortsbildes ist die derartige Gestaltung in das bereits zum Teil erschlossene Baugebiet zu übertragen. Dies findet insbesondere Ausdruck in Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche auch im Änderungsverfahren derart bestehen bleiben.

#### **7.1.2. Vorhandene Nutzung der Flächen und der angrenzenden Bereiche**

Das direkte Plangebiet wurde mit Inkrafttreten der Rechtsgültigkeit im Jahr 1993 aus der ursprünglichen Nutzung genommen. Bis zur Erschließung im Jahr 2013/14 lag die Fläche brach bzw. einer mehr- oder minderen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Im Zuge der baulichen Realisierung des Wohnbaugebietes entstanden mit verkehrstechnischer und infrastruktureller Erschließung neue Flächen zur Schaffung von Wohnraum.

Nördlich (in Richtung Ortskern) und westlich (Burgweg, K 235) schließen direkt an das Baugebiet bereits vorhandene Siedlungsstrukturen (Bebauung mit Gartennutzung und Verkehrswege) an.

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung sowie südlich des Wohnbaugebietes schließen bis zu den Waldhängen des Scharfensteins landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen an, welche jedoch von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Burgweg“ nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Mit baulicher Umsetzung des geplanten Wohnbaugebietes gingen landwirtschaftliche Nutz- und Ertragsflächen sowie unversiegelte Bodenflächen verloren. Die Belange des Boden- und Umweltschutzes sowie der Landwirtschaft sind bereits mit Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3 berücksichtigt worden. Da im Zuge des Änderungsverfahrens nicht beabsichtigt ist, die Festsetzungen, im Besonderen das Maß der baulichen Nutzung, des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu ändern, sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und -versiegelungen zu erwarten.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungen sind Nutzungskonflikte in Bezug auf die Änderung der Wohngebietsstrukturen nicht zu erwarten. Wie bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt lediglich die Landwirtschaft einen Emittenten dar. Von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Staub, Geruch und Lärm ausgehen.

Die Immissionen stehen aufgrund des ländlichen Umfeldes des Bebauungsplanes nicht in Konflikt mit der zukünftigen Nutzung. Vor dem Hintergrund der Bepflanzung am südlichen Ortsrand, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan grünordnerisch festgesetzt, werden zudem Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf die Wohnnutzung minimiert.

Mögliche verkehrliche Emittenten liegen im Einzugsgebiet von Beuren aufgrund der bestehenden Straßenverbindungen vor, so dass Auswirkungen dieser Art nicht auszuschließen sind. Im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 21 bleiben diese jedoch unverändert.

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb der Ortschaft Beuren sind solche, die unter die Kategorie „innerhalb der Bebauung nicht störend“ fallen und schließen sich somit für mögliche Nutzungskonflikte und deren Auswirkungen aus. Darüber hinaus besteht westlich der Ortslage ein separates Gewerbegebiet.

Die öffentlichen Belange sind im Zuge dieses Planverfahrens entsprechend BauGB berücksichtigt worden. Konflikte hinsichtlich des bestehenden Gewerbegebietes auf das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 21 „Burgweg“ OT Beuren“ sind demgemäß zu vernachlässigen.

Abbildung 4 Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Straße in Richtung Burgweg



Abbildung 5 Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Straße mit Kreuzung in Richtung Ritterweg (Spielplatz) mit zu änderndem Baufeld (links)





Abbildung 6 Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Str. in Richtung Kaiserstraße



Abbildung 7 Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Str. in Richtung Kaiserstraße



Abbildung 8 Foto, R & P, Stand 12/2019: Bakumer Str. mit zu änderndem Baufeld (rechts)



## 7.2. Infrastruktur

### 7.2.1. Verkehr

Der Ortsteil Beuren liegt an der Landesstraße L 3080 zwischen Leinefelde – Worbis und Heilbad Heiligenstadt. (vgl. Abs. 5.1)

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Burgweg (K 235) in Richtung touristisches Ausflugsziel Burg Scharfenstein und der Ortslage Kreuzebra. Westlich des Baugebietes schließt der Ritterweg an. Über diese beiden äußeren Erschließungsstraßen ist das Wohnbaugebiet über eine innere Ringstraße (Bakumer Straße) miteinander verbunden und somit vollständig verkehrstechnisch erschlossen und erreichbar.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der guten Infrastrukturausstattung in der Ortslage Beuren ist das Plangebiet besonders für Familien gut geeignet.

### 7.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Beuren liegt direkt an der überregionalen Bahnstrecke „Halle-Kassel“ und verfügt darüber hinaus über eine direkte Bahnhaltestelle nahe dem Wohnbaugebiet.

Beuren liegt am Buslinienhauptnetz des Verkehrsbundes der Eichsfeldwerke – EW Bus. Über die Linie 04 (Leinefelde-Heiligenstadt) findet eine direkte Verbindung zwischen und mit den Mittelzentren Leinefelde-Worbis und Heilbad Heiligenstadt statt. Von dort aus sind weitere Anbindungen an überregionale Verbindungen mit Bus und Bahn vorhanden.

### 7.2.3. Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Sozialstruktur

Alle Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sind im Ortsteil selbst bzw. im 6 km entfernten Leinefelde vorhanden. Leinefelde ist darüber hinaus Sitz der Stadtverwaltung und Schulstandort. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Beuren über eine Elterninitiative Ganztagsgrundschule. Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen sowohl in Beuren als auch in den nahegelegenen Grund- und Mittelzentren ausreichend zur Verfügung.

### 7.2.4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in allen Erschließungsstraßen (*Ritterweg, Bakumer Straße und Burgweg*) außerhalb des Plangebietes. Von dort aus erfolgt eine plangebietsinterne Versorgung der Baugrundstücke.

### 7.2.5. Abwasserentsorgung: Schmutz- und Regenwasser, Regenrückhaltung

Im Zuge der Genehmigungs- und Erschließungsplanung sowie der baulichen Erschließung des Wohngebietes im Jahr 2013 wurde eine gesamtheitliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation realisiert.

Im westlich an das Wohngebiet angrenzenden Burgweg bestand bereits eine abwasserentsorgungstechnische Anlage in Form einer Trennkanalisation. Für die sechs Baugrundstücke im Burgweg konnte die Abwasserentsorgung über diese bestehende Entwässerungsanlage erfolgen.

Die darüber hinaus vorhandenen Baugrundstücke sowie die öffentlichen Flächen (z.B. Verkehrsflächen) im direkten Wohnbaugebiet wurden abwasserentsorgungstechnisch neu erschlossen.

Die schmutzwasserseitige Erschließung in den Dimensionen DN 150 bis DN 200 wurde gemäß DWA A 110 und 118 und in Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH die Anbindung an einen vorhandenen Schmutzwasserschacht im Ritterweg realisiert.

Die regenwasserseitige Erschließung des Wohngebietes (DN 250 bis DN 400) erfolgte über den Anschluss an den vorhandenen Übergabeschacht im Kreuzungsbereich Ritterweg/ Kaiserstraße. Aufgrund der Einleitung in ein bestehendes Kanalsystem konnte bzw. kann das anfallende Oberflächenwasser hier jedoch nur gedrosselt abgeleitet werden. Im weiteren Verlauf der bestehenden Kanalisation wird das Regenwasser am Tiefpunkt in das Gewässer Sellrairie mit Einmündung in den Rohrbach eingeleitet. Vor diesem Hintergrund wurde vorm Übergabeschacht im Bereich der „Bakumer Straße“ ein Stauraumkanal DN 2000 errichtet.

Die hydraulischen Berechnungen wurden auf Grundlage der vorliegenden KOSTRA-Daten bzw. für die im Raum Leinefelde zugrundeliegende Niederschlagsspende mit entsprechender Vorgabe der Regendauer und -häufigkeit bzw. der Drosselabflussspende gemäß DWA A 110 und A118 nach dem Zeitbeiwertverfahren ermittelt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde gemäß DWA A 117 berechnet. Demgemäß ergab sich für das Wohnbaugebiet „Am Burgweg“ ein Speicher- bzw. Rückhaltevermögen von rd. 100 m<sup>3</sup>, welchen mit einer Drosselabflussspende von über 15 l/s über die bestehende Regenwasserkanalisation in die Vorflut abgeleitet wird. Mit Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung vom 16.10.2013 (Geschäftszeichen: 70.55201.001) wurde der Maßnahme durch den Landkreis Eichsfeld – Untere Wasserbehörde zugestimmt.

## **8. Umweltzustand**

### **8.1. Rechtsgrundlage**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind in die Planung einzubeziehen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für alle Bauleitverfahren verbindlich. In der Umweltprüfung sind alle voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Nach § 2a BauGB ist für den Bebauungsplan entsprechend dem Stand des Verfahrens ein Umweltbericht beizufügen. In dem Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Wie einleitend beschrieben, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 21 - 1. Änderung „Burgweg“, OT Beuren die Grundzüge der Planung des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich die Festsetzung der Bauweise mit den jeweiligen Baugrenzen verändert wird. Das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Inanspruchnahme von Flächen, welche Auswirkungen auf Natur und Umwelt hätten, bleiben derart erhalten. Mit den einhergehenden Änderungen ergeben gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 sich somit keine Anhaltspunkte auf nachteilige Auswirkungen der Schutzgüter.

Ergänzend wird gem. § 13 Abs. 3 auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB im Zuge des Planentwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Burgweg“, OT Beuren abgesehen.

### **8.2. Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Umwelt**

#### **8.2.1. Schutzgebiete**

##### Schutzgebiete - Wasser

Das Plangebiet liegt in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone III. (Quelle: [www.geoproxy.geoportal-th.de](http://www.geoproxy.geoportal-th.de)).

##### Schutzgebiete - Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt im ausgewiesenen Schutzgebiet „*Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal*“. Das Landschaftsschutzgebiet „*Obereichsfeld*“ grenzt im Süden an das Wohnbaugebiet bzw. an die Ortslage *Beuren*. Die Charakteristik des Naturparkes sowie die Schutzziele bleiben erhalten und werden nicht nachteilig vom Vorhaben beeinflusst.

Schutzausweisungen oder geschützte Objekte entsprechend EU-Richtlinien (FFH-Gebiet) sind nicht betroffen.

### 8.2.2. Ausgangssituation, aktueller Bestand

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist durch Wohnbebauung inkl. Der nutzungsbezogenen Nebenanlagen, Garagen und Verkehrsflächen zum Großteil schon bebaut. Öffentliche Freiflächen bestehen als kleine Parkanlagen und Grünzäsuren sowie als Spielplatz. Die privaten Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt und sind durch heimische Gehölze und Scherrasen geprägt.

### 8.2.3. Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft (Schutzgüter)

Nachfolgende Tabelle gibt lediglich einen zusammenfassenden Überblick über die Schutzgüter (Boden, Wasser, Flora & Fauna, Klima & Luft, Landschaftsbild etc.), welche den Umweltzustand des Plangebiets beschreiben.

Auf eine detaillierte Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkung bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Maßnahme auf Natur und Landschaft wird aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bauleitplanes gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Tabelle 2 Übersicht , Zusammenfassung Schutzgüter

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Beeinträchtigung
<b>Naturraum/ Topografie</b>	Bundsandstein-Hügelländer, Nordwestrand der Thüringer Senke nördlich des Höhenzuges	Siedlungsbezug/ Naturräumliche Eigenart durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt	Keine/ Gesamtcharakteristik bleibt erhalten	keine
<b>Geologie/ Böden, Bodennutzung</b>	Festgesteine des Mittleren Bundsandsteins (Sandstein und Tonstein) teils von Hanglehm verstärkt Sedimente des Unteren Bundsandsteins	Bodenüberprägung durch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung, Beeinträchtigung durch Erschließungsbauarbeiten	Bodenverlust durch Versiegelung/ Einschränkung der Versickerungsrate, Verlust Ackerbauflächen	Erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotential



Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Beeinträchtigung
<b>Oberflächen- gewässer, Grundwasser</b>	Im direkten Plangebiet keine Oberflächengewässer existent, westlich des Plangebietes (Anschluss Ritterweg) Vorflutgewässer Sellraine und Rohrbach, kein Grundwasserstand bis 3,0 m Tiefe erkundet	Keine	Einleitung von anfallendem Oberflächen-/ Regenwasser des Wohngebietes über vorh. Einleitstelle und Kanal in Ortslage nördlich des Wohnbaugebietes sonst keine Auswirkungen, Grundwasserneubildungsrate aufgrund von Versiegelung herabgesetzt	Mindere Auswirkungen aufgrund der Herabsetzung der Grundwasserneubildungsrate
<b>Klima/ Lufthygiene</b>	Beeinflusst durch Siedlungsrandlage/ lokale Luftmassenbewegungen „Siedlung – Offenland“/ teilweise Kaltluftentstehung (Ackerflächen teilweise Luftreinhaltung (Waldhänge des Scharfensteins, Gehölzstreifen/-gruppen), Emissionen aus Verkehr	Keine Schlüsselfunktionen bezüglich Frischluftproduktion bzw. -versorgung des Siedlungsgebietes/ geringfügige lufthygienische Vorbelastungen durch angrenzende Wohnbebauung von Verkehrsflächen (Stadtklima)	Erhöhung der luft-hygienischen Belastung durch Wohngebiet/ geringfügige Verschlechterung der kleinklimatischen Situation, aber keine Beeinträchtigung von Schlüsselfunktionen	keine
<b>Landschaftsbild/ Ortsbild</b>	Siedlungsrandlage/ aufgrund der Tallage von den Hängen des Scharfensteins einsehbar / nahezu keine gliedernden Elemente der Landschaft	Erlebniswirksamkeit aufgrund fehlender Landschaftsstruktur rund teilweiser Einsehbarkeit aus Hanglagen herabgesetzt	Verlagerung des Ortsrandes/ Erhöhung der Dominanz des Siedlungskörpers auch hinsichtlich der Fernwirksamkeit	geringe Beeinträchtigung durch Verlagerung des Ortsrandes, da schon Ortsrandbebauung vorhanden (Burgweg)

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Beeinträchtigung
<b>Flora &amp; Fauna</b>	Dominanz von Arten der Ackerflächen und Gehölzstrukturen (Strauch-/Feldhecken)	Keine geschützten seltenen oder schützenswerten Arten bekannt bzw. in größeren Populationen zu erwarten	Ackerflächen: keine Gehölze: ggf. Weiterentwicklung der Arten (qualitativ und quantitativ) Keine populationsgefährdenden Auswirkungen	keine
<b>Biotoptypen</b>	Ursprünglich Ackerland als dominanter Biotoptyp, im Zuge der Erschließung Verkehrsflächen ver- versiegelt, öffentliche Grünanlagen, Spielplatz, Feldhecken, brachliegende Flächen	Bezüglich der Brachflächen/ Acker, anthropogene Grünanlagen und der Verkehrswege sind keine wertvollen Ausprägungen vorhanden/ ökologische Funktionen bzgl. Gehölzsäume	Hauptsächlich Beanspruchung von artenarmen Landwirtschaftsflächen/ Funktionen der Gehölze bleiben bestehen	keine

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 21 – 1. Änderung „Burgweg, OT Beuren hinsichtlich umweltplanerischer Aspekte vernachlässigbar, da mit Änderung der Bauweise von Reihen- und Einzelhausbebauung keine wesentlichen Veränderungen und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, im Besonderen für Boden, Wasser und Pflanzen auftreten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten, da durch die Siedlungsentwicklung und Fortführung am südlichen Ortsrand bzw. südlich der Bahnstrecke die Sichtbeziehungen und Fernwirksamkeit bereits beeinträchtigt worden.

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft zu minimieren wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan grünordnerische Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche eine bessere Einbindung und sanfteren Übergang der Bebauung in die angrenzenden Landschaftsteile und Offenlandflächen ermöglichen.

Die Grün-/ Heckenstrukturen bilden neben dem Lebensraum für Fauna, insbesondere für Vögel, Kleinsäugetern und Insekten eine wertvolle ökologische Vernetzung mit den Strauchgehölzen zur Gliederung der landwirtschaftlichen Offenlandflächen.



Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie überbaubare Grundstücksflächen, den Pflanzgeboten sowie den Gestaltungsvorschriften werden negative Auswirkungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Da die o.g. Festsetzungen des rechtsgültigen B-Planes ausnahmslos in das 1. Änderungsverfahren übernommen werden, sind demgemäß keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Im Zuge der weiterführenden Erschließung des Baugebietes in Verbindung mit Änderung der Bauweisen und baulicher Errichtung der Einfamilienhäuser sind zu jeder Zeit die Grundsätze des Artenschutz (§ 44 BNatSchG), Boden- und Denkmalschutz und sonstige Belange gemäß aller aktuell gültigen DIN-Normen, Richtlinien und Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.

### 8.3. Flächenbilanz

Vor dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu beschränken, sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, welches im Zuge des Änderungsverfahrens so bestehen bleibt.

Die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche legt gleichzeitig die maximal zu versiegelnden Flächen fest.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Burgweg“ OT Beuren umfasst rd. 6.060 m<sup>2</sup>. Gemäß nachfolgender Tabelle sind die un-/versiegelten Flächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Grundstücksbereich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bauleitplanes dargestellt.

Da die Baufeldgrenzen im Zuge der 1. Änderung nicht verändert und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nahezu -wie im ursprünglichen Bauleitplan- derart baulich realisiert worden sind, sind bis auf minimale Abweichungen, die auf die Digitalisierung des analogen Bauleitplanes zurückzuführen sind, keine Änderungen hinsichtlich Flächennutzungen und –größen zu registrieren.

Tabelle 3 Übersicht Flächen

Fläche	Bebauungsplan Nr. 21 - 1. Änderung „Burgweg“ OT Beuren
Öffentliche Versiegelungsflächen (Verkehrsflächen inkl. Wendehammer, und Stellplätze	284 m <sup>2</sup>
Öffentliche unversiegelte Flächen (Grünanlagen, Spielplatz etc.)	496 m <sup>2</sup>
Private Wohnbauflächen (Versiegelungsgrad 0,4; Gebäude, Nebenanlagen, etc.)	2.111 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (≤ 60 % des Gesamtgrundstückes)	3.167 m <sup>2</sup>
gesamt	6.058 m <sup>2</sup>

## **9. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Burgweg“, OT Beuren**

### **9.1. Ziele der Planung, Änderungen**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird planungsrechtlich die (Innen)-Entwicklung von Wohnbauland mit seinen Neben- und Ergänzungsfunktionen sowie seine verkehrs- und medientechnischen Erschließung gesichert.

Als grundsätzliche Planungsziele zur 1. Änderung werden definiert:

- planungsrechtliche Sicherung eines Wohnbaugebietes mit einer definierten Nutzung, geringe Zergliederung der Bauflächen und optimaler Auslastung der Wohnbaugrundstücke
- Anschluss an die vorhandene Verkehrserschließung und technischer Infrastruktur
- Sicherstellung der Belange von Natur und Umwelt

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 21 betreffen im Wesentlichen:

- Die Neuordnung und Parzellierung der Flurstücke 144/98 und 144/146,
- Die Änderung und Anpassung der Baugrenzen,
- Änderung der Bauweise,
- Änderung der Art und das Maß der baulichen Nutzung,

Die Planzeichnung wurde an die oben genannten Ziele angepasst und zusätzliche Hinweise zum Verfahren eingefügt.

Die Ziele und Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen und sofern erforderlich, entsprechend dem aktuellen Regelwerk und Normen der Bauleitplanung angepasst. Ganzheitliche Neufestsetzungen wurden nicht vorgenommen.

Nachfolgende Festsetzungen sowie die Textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung orientieren sich demgemäß am rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3.

### **9.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9, (1), 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde das Baugebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Festsetzung bleibt grundlegend bestehen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden jedoch aus Gründen des derzeit „nur aus Wohnen“ bestehenden Baugebiets die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

### **9.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### 9.3.1. Bauweise

Im Baugebiet ist die Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO, § 4 Thür BO) als offene Bauweise festgesetzt. Es ist je nach Festsetzung der einzelnen Baufelder Einzelhäuser und Hausgruppen (als Reihenbebauung) zulässig. Mit beabsichtigter 1. Änderung ist für 2 Baufelder (Flurstück 144/98 und 144/146) der zugelassenen Hausgruppenbebauung künftig nur noch Einzelhausbebauung zulässig. Voraussetzung ist, dass die Gebäude nicht auf die Grenze gebaut werden.

#### 9.3.2. Baugrenzen

Die Baugrenzen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1, 3 und 10 und §§ 17, 23 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50 m für Erker oder ähnliche Bauteile überschritten werden, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Bauwerksteile darstellen. Die Länge dieser Gebäudeteile darf nicht mehr als 30 v.H. des zugehörigen Hauptgebäudes betragen.

#### 9.3.3. Dachausbildung / -gestaltung

Bei den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind ausschließlich Sattel- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zugelassen. Dächer mit unterschiedlichen Neigungen sind unzulässig.

Der Trauf- und Ortgangüberstand darf höchstens 0,5m betragen. Dachgauben dürfen max. die Hälfte der Gesamtdach- bzw. Gebäudelänge bzw. -breite betragen.

Die Dachziegelfarben sind auf Rottöne zu beschränken.

#### 9.3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 4 Thür BO) werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können die Gebäude frei angeordnet werden.

Garagen/ Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 49 ThürBO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sein.

### **9.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 sowie § 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

#### 9.4.1. Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Geschosse

Die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 bleiben im Zuge des Änderungsverfahrens bestehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im rechtsgültigen Bauleitplan gemäß den einzelnen Baufeldgrenzen unter Festsetzung der Bauweise als I, I-II und II -geschossig festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich gem. § 20 Abs. 1 BauNVO aus der Thüringer Bauordnung (ThürBO) ab. Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte angelehnte Bebauung zu erzielen.

Für die im Zuge des 1. Änderungsverfahrens neu zu strukturierenden Baufeldern (Flurstück 144/98 und 144/146) von Hausgruppen- in Einzelhausbebauung wird die max. zulässige Geschossflächenzahl (II) an die der bestehenden Bebauung angelehnt. Somit sind im Plangebiet des Änderungsbereiches max. 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 9.4.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18, 20 BauNVO), Trauf- und Firsthöhe

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die senkrecht zur Straße der Gebäudemitte liegt. Als Straßenbezugspunkt ist jeweils der auf die längs zum First gerichtete Straße anzunehmen. First im Sinne dieser Festsetzung ist der oberste Punkt des Daches (Firstziegel). Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der fertige Erdgeschossfußboden.

Der Haupteingang darf nicht höher als 1,0 m über Gelände liegen. Oberkante Kellergeschoß darf in Geländehöhemitel nicht mehr als 1/3 der Kellergeschoßhöhe über Gelände liegen.

##### Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Als Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhen gesteuert. Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist der fertige Erdgeschossfußboden. Ausgehend vom Erdgeschossrohfußboden darf die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen. Der oberste Firstpunkt ist in der Regel der Firstziegel. Ein den First überragender Schornsteinkopf ist hier nicht zu berücksichtigen. Auch sonstige Bauteile – untergeordnete, wie Schornsteine, Satellitenanlagen etc. – sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen.

Mit Festsetzung der Firsthöhe wird ebenfalls das Ziel verfolgt, die 2-geschossige Bauweise zu begrenzen. Selbstverständlich ist mit der Festsetzung der Firsthöhe auch ein Dachgeschossausbau möglich. Bei der Regelung der Firsthöhe sind insbesondere die im Bebauungsplan festgelegten Vorschriften zur Dachneigung und Vollgeschossigkeit zu beachten.

Für I-geschossige Bebauung ist eine Traufhöhe von 4,50 m und für die II-geschossige Bauweise eine max. Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Die zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m.

### **9.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 11 BauGB)**

Es sind Straßenverkehrsflächen (Flurstück 144/82 und 144/88) festgesetzt. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die Straßenverkehrsflächen umfassen die Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Sie implizieren die eigentliche Fahrbahn mit Gehweg bzw. Bankettstreifen, welche als Abgrenzung zu den Privatgrundstücken dienen.

Änderungen der Verkehrsflächen im Zuge der Fortschreibung bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen nicht.

### **9.6. Hauptversorgungsleitungen, Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)**

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen im Bereich der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erdverlegte Ver- und –entsorgungsleitungen sowie oberirdische Versorgungsanlagen. Die Leitungen sind im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt und wurden entsprechend der Forderung der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger realisiert. Änderungen bzw. negative Auswirkungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind ausgeschlossen.

### **9.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), Grünordnerische Festsetzungen**

Sämtliche im Bebauungsplan ausgewiesene Grünflächen sind öffentlich. Die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung werden unverändert übernommen. Es sind einheimische, bevorzugt ortstypische Gehölze (z.B. Linde) gepflanzt worden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten öffentlichen Grünflächen bleiben im Planverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bzw. werden derart übernommen (hier: Flurstück 144/98, anteilig).

### **9.8. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Thür BO)**

#### **9.8.1. Nebenanlagen**

Die Errichtung und Gestaltung von Nebenanlagen (Garagen, Carports, Stellplätze etc.) sind gem. örtlicher Bauvorschriften auszuführen.

#### **9.8.2. Einfriedungen und Vorgärten**

Als Abgrenzung der Baugrundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen in Holz, als Natursteinmauerwerk, als lebender Zaun oder als Vogelschutzhecke auszuführen.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf höchstens 1,0 m betragen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Borsteinoberkante, die straßenseitig senkrecht zur Gebäudemitte liegt.

Im rückwärtigen Bereich (hinter Gebäuderückfassade) sind andere Einfriedungsgestaltungen möglich.

Die Herstellung von Steingärten außerhalb des überbaubaren Bereiches (Baufenster) ist unzulässig.

### **9.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

#### 9.9.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Schlaf- und Kinderzimmer sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite (Südwesten/ -osten) anzuordnen.

Nebenanlagen sollten so angeordnet werden, dass Lücken geschlossen werden (Schallschutz durch Gebäude).

#### 9.9.2. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Es ist eine Schalldämmung der gesamten Gebäudehülle, Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmte Lüftungselemente, Lärmschutzfenster nach den aktuellen Regeln der Technik vorzusehen.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109 Nr. 5 „Schutz gegen Außenlärm“ zu ermitteln.

Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **9.10. Hinweise**

Sämtliche Hinweise gemäß den textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichenverordnung sind bei baulicher Realisierung des Bauleitplanes zu beachten.

#### Bodenschutz

Die Grundsätze des Baugesetzbuches hinsichtlich des Umganges mit Boden (§ 1a BauGB) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

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

Der anfallende unbelastete Bodenaushub ist wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Überschüssiger Boden ist entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Stadt Leinefelde - Worbis, den ..... 2021

.....  
Stadt Leinefelde - Worbis  
Bürgermeister

## Quellenverzeichnis

*Alle DIN-Normen, Richtlinien und Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.*

*Plandaten und Kartenmaterial:*

Diverses Kartenmaterial der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena (TLUG) (Hrsg.) über [www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/eic](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/eic)

Landesentwicklungsprogrammes (LEP) 2025, 05/2014, Freistaat Thüringen-Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Landschaftsrahmenplan Nordthüringen (LRP), 1999

Regionalplan Nordthüringen 2012, Regionale Planungsstelle Nordthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt über [www.regionalplanung.thueringen.de](http://www.regionalplanung.thueringen.de)

*Internetquellen (bis 12/2019):*

[www.afis.thueringen.de](http://www.afis.thueringen.de)

[www.bfn.de](http://www.bfn.de)

[www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de)

[www.geodienste.bfn.de](http://www.geodienste.bfn.de)

[www.geoproxy.geoportal-th.de](http://www.geoproxy.geoportal-th.de)

[www.landesrecht.thueringen.de](http://www.landesrecht.thueringen.de)

[www.leinefelde-worbis.de](http://www.leinefelde-worbis.de)

[www.naturschutzrecht.net](http://www.naturschutzrecht.net)

[www.regionalplanung.thueringen.de](http://www.regionalplanung.thueringen.de)

[www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

[www.tlug-jena.de](http://www.tlug-jena.de)

[www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)

[www.umwelt.thueringen.de](http://www.umwelt.thueringen.de)

[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)