

Bebauungsplan Nr. 42

"Bei der Ziegelei"

Stand:

12/2021

Gemeinde:

Stadt Leinefelde-Worbis

Landkreis:

Eichsfeld

Land:

Freistaat Thüringen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 und
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Die Begründung, Stand 12/2021, ist beigefügt.

PLANVERFASSER:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Geschäftsstelle Weimar

Freiherr-vom-Stein-Allee 7 99425 Weimar

Tel.: 03643 / 9082-150 Fax.: 03643 / 9082-115

e-mail: weimar@wohnstadt.de

Internet: <https://www.nhps-stadtentwicklung.de/>

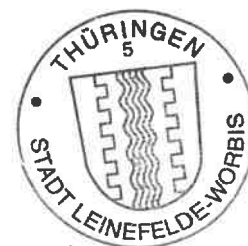
Leiter Stadtentwicklung Thüringen: Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Günther

Verantwortliche Bearbeiterin: Dipl.-Ing. für Städtebau Annemarie Wenzel

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Geschäftsstelle Weimar

Weimar, Dezember 2021


Der Bürgermeister
Leinefelde-Worbis







STADT LEINEFELDE-WORBIS

LANDKREIS EICHSFELD



Bebauungsplan Nr. 42 Wohngebiet "Bei der Ziegelei"

BEGRÜNDUNG

NACH § 9 ABS. 8 BAUGB



Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis

BEARBEITUNGSSTAND:

SATZUNG 12/2021

PLANVERFASSER:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Geschäftsstelle Weimar

Bebauungsplan Nr. 42

"Bei der Ziegelei"

Stand:

12/2021

Gemeinde:

Stadt Leinefelde-Worbis

Landkreis:

Eichsfeld

Land:

Freistaat Thüringen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 und
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Die Begründung, Stand 12/2021, ist beigefügt.

PLANVERFASSER:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Geschäftsstelle Weimar

Freiherr-vom-Stein-Allee 7 99425 Weimar

Tel.: 03643 / 9082-150 Fax.: 03643 / 9082-115

e-mail: weimar@wohnstadt.de

Internet: <https://www.nhps-stadtentwicklung.de/>

Leiter Stadtentwicklung Thüringen: Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Günther

Verantwortliche Bearbeiterin: Dipl.-Ing. für Städtebau Annemarie Wenzel

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Geschäftsstelle Weimar

Weimar, Dezember 2021



Der Bürgermeister
Leinefelde-Worbis



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Begründung	1
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	1
1.2	Planungserfordernis	2
1.3	Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen	2
2.	Übergeordnete Planungen	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung	8
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	8
2.1.2	Regionalplan Nordthüringen	9
2.2	Berichtigung des Flächennutzungsplans	12
2.3	Weitere Zielsetzungen und städtische Konzepte	15
2.3.1	Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen	15
2.3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030	16
2.3.3	Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2017	17
3	Bedarfsbegründung	18
4.	Grundlagen	21
4.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	21
4.2	Örtliche Situation, Bestand	22
4.3	Eigentum, Bodenordnung	24
4.4	Geologie, Böden, Altlasten	24
4.5	Naturschutz, Landschaft	26
4.6	Immissionsschutz	27
4.7	Erschließung	33
4.7.1	Verkehr	34
4.7.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	34
4.8	Plangrundlage	36
5.	Städtebauliche Planung	36
5.1	Planungsziel, städtebauliches Konzept	36
5.2	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	37
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	37
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	38
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	39
5.2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	39
5.2.5	Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	40

5.2.6	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen	40
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	41
5.4	Hinweise	42
6.	Flächenbilanz	43
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	43
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	43
7.2	Kosten für die Stadt	46

QUELLENVERZEICHNIS

ANLAGEN

- Anlage 1:
Skizze städtebauliches Konzept

- Anlage 2:
Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 21 2566-I01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Bei der Ziegelei“, Gemarkung Birkungen, Stadt Leinefelde-Worbis. Chemnitz/Großlohra, 10. März 2021

1 Allgemeine Begründung

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In der Stadt Leinefelde-Worbis besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für eine individuelle Wohnbebauung. Mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des zukünftigen Wohngebietes „Bei der Ziegelei“ im Ortsteil Birkungen wird das im Rahmen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes ISEK 2030 formulierte, mit hoher Priorität versehene Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser im Innenbereich und in unmittelbar angrenzender Ortsrandlage aufgegriffen. Ein B-Planaufstellungsverfahren war bereits 2004 begonnen worden. Für einen Teil davon gibt es mit dem B-Plan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“¹ inzwischen Baurecht. Für die angrenzenden Flächen beabsichtigt die Stadt Leinefelde-Worbis im Zusammenhang mit der Baulandoffensive nun eine erneute Aktivierung des Baugebietes im Ortsteil Birkungen.

Die Neuausweisung von etwa 1,7 ha Wohnbaufläche entspricht dem in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse für Birkungen ermittelten Bedarf sowie der durchschnittlichen jährlichen Fertigstellung im Ortsteil von 4 WE bzw. 2,4 WE in Einfamilienhäuser in den vergangenen 10 Jahren. Aktuell liegen im Januar 2020 der Stadt Leinefelde-Worbis mit der Warteliste von Bauplatzinteressenten 110 schriftliche Anträge vor.

Mit dem Wohngebiet „Bei der Ziegelei“ können auf brachliegenden oder gärtnerisch genutzten Flächen in Arrondierung der umgebenden Wohngrundstücke im Baugebiet „Peggy Hunold“ sowie der Schulstraße, Stiegstraße, Beinröder Straße und Bei der Ziegelei etwa 11 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Der Wohnungsbedarf und die gemeindliche Bautätigkeit sind in Abschnitt 3 ausführlich beschrieben.

In Anbetracht des bestehenden Wohnungsbedarfs ist die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes auf einer teilerschlossenen Fläche in unmittelbarer Ortsrandlage, deren Umgebung wohnbaulich geprägt ist, vorgesehen. Mit dem geplanten Wohngebiet kann mit der Nutzung und dem Ausbau vorhandener Wege eine Arrondierung der umgebenden Bebauung erfolgen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einer Fläche, die sich gegenwärtig noch in einem ungeordneten, von diversen Nutzungen (überwiegend Gärten) geprägten Zustand befindet. Gegenwärtig stellt sie eine untergenutzte

¹ Architekturbüro Stadermann – Architekten BDA Hausen. 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“, 08/2017

Gemengelage innerhalb der Ortslage Birkungen dar. Eine Nachverdichtung ist deshalb städtebaulich erstrebenswert. Sie schließt die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ab.

Die Inanspruchnahme dieser Fläche für Wohnbauland entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die wohnbaulich geprägte Bestandssituation schließt sich an drei Seiten des Geltungsbereiches an. Mit dem beabsichtigten Vorhaben auf siedlungsnaher Fläche als Arrondierung der bebauten Ortslage wird die Inanspruchnahme weiterer Landschaftsräume im Außenbereich für die Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und eine sinnvolle Nachverdichtung an einem städtebaulich integrierten Standort erreicht.

1.2 Planungserfordernis

Um der Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau nachzukommen, sind in der Stadt Leinefelde-Worbis die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Flächen zu schaffen. Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im siedlungsnahen Außenbereich und grenzen an bebaute Grundstücke.

Ein Planungserfordernis liegt vor, da sich die Flächen im Außenbereich befinden. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung sowie für Grünordnung und die Erschließung vor.

1.3 Verfahrensablauf und rechtliche Grundlagen

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2018 die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 42 „Bei der Ziegelei“ im Ortsteil Birkungen und zuvor die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 25/2004 vom 20.07.2004 unter der Beschluss-Nr. 145/2018 gefasst. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel angestrebt, in siedlungsnaher Randlage Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau planungsrechtlich vorzubereiten und eine städtebauliche Verdichtung und Arrondierung des Gebietes zu erreichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit seiner Veröffentlichung am 27.09.2020 im Amtsblatt für die Stadt Leinefelde-Worbis Nr. 5/2020 wurde der Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht. Dabei wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 b i. V. m. 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat vom 09.03. bis 20.03.2020 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf hat vom 23.11.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Leinefelde-Worbis Nr. 25/2020 erfolgte am 05.11.2020. Stellungnahmen sind nicht eingetroffen. Eine verfristete Stellungnahme eines Bürgers, die den Wunsch nach einer Änderung der Pflanzbindung beinhaltete, hat keine Berücksichtigung gefunden.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 16.11.2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie deren Unterrichtung über die öffentliche Auslegung.

Auswertung der Beteiligung der TÖB

Die eingegangenen Informationen und Hinweise sind im Bebauungsplan und in der Begründung ergänzt worden. Darüber hinaus äußerten die Behörden – mit Ausnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes und des Landratsamtes Eichsfeldkreis (siehe unten) - im Wesentlichen ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung und hatten keine Einwände.

Schwerpunkte der Stellungnahmen betrafen die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere den von der zuständigen Behörde geforderten bzw. in Frage gestellten Nachweis des gesamtstädtischen Wohnbauflächenbedarfs, sowie den Immissionsschutz.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt verweist auf die Grundsätze der Landesplanung (Innen vor Außenentwicklung, Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme) und fordert generell nachvollziehbare Aussagen zum Bedarf an weiteren Wohnbauflächen – sowohl im Ortsteil Birnkungen als auch gesamtstädtisch in Leinefelde-Worbis. Bestehende gesamtstädtische Entwicklungskonzepte wie Wohnbauflächenanalyse und ISEK werden kritisch betrachtet oder bleiben unbeachtet.

Es ist nicht Aufgabe dieses Bebauungsplanes, gesamtstädtische Analysen erneut zu erstellen und Prognosen für die Gesamtstadt zu erarbeiten. Im Rahmen ihrer Planungshoheit und auf der Grundlage der Rechtsnorm des § 13 b BauGB kommt die Stadt dieser Forderung nicht nach. Eine gesamtstädtische Ermittlung, vollständige Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale (Brachen, Leerstände, Baulücken, Nachverdichtungsflächen) und Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist Aufgabe des Flächennutzungsplans als übergeordneter Bauleitplan. Seine Neuaufstellung wurde im März 2021 vom Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis beschlossen.

Darüber hinaus werden den geäußerten Bedenken die folgenden Sachverhalte entgegengehalten:

- Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zeigt deutlich, dass es sich um zusammengefasste, ungeordnete, teils bebaute und teilerschlossene „Rest“-Flächen mit diversen Nutzungen handelt, für die hier Baurecht geschaffen und eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden soll. Sie sind Teil eines langfristigen Entwicklungskonzeptes der Stadt für diesen ungeordneten Quartiersinnenbereich, dessen Realisierung mit der Aufgabe einer ehemals gewerblichen Nutzung, der Nachnutzung dieser Gewerbebrache und dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ begonnen hat.
- Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen, die zu einer Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von neu ausgewiesenen Flächen für bauliche Nutzungen führen und damit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.
- Damit ist den raumordnerischen Prinzipien bereits mit der Standortwahl für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Folge geleistet worden.
- Darüber hinaus wird schon aufgrund der Größe des Plangebietes - Grundfläche von ca. 6.000 m² für etwa 11 Einfamilienhäuser, das im Verfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von an die unmittelbare Ortslage angrenzenden Außenbereichsflächen entwickelt wird, nicht davon ausgegangen werden können, dass es sich hier um eine raumbedeutsame Maßnahme handelt. Eine derart kleinräumige, lokale Planung beeinträchtigt auch nicht den sonst geltenden Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung.
- Nachvollziehbare und aktuelle Aussagen zum Bedarfsnachweis sind über die Wohnbauflächenanalyse hinaus unter Einbeziehung gesamtstädtischer Untersuchungen und statistischer Kennzahlen in Kapitel 3 der Begründung aufgeführt. Dabei ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung nur ein Aspekt, aus dem sich ein Bedarf bestimmt. Ein weiterer Bedarf

resultiert aus den prognostisch steigenden Wohnflächenansprüchen. Er steht in Korrelation zur tendenziellen Verkleinerung der Haushalte durch die Zunahme von Singlehaushalten. ✓

- Nicht zuletzt hat die Stadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum die flächendeckende Sicherung der Daseinsvorsorge innerhalb ihres mittelzentralen Funktionsraumes dauerhaft zu gewährleisten. Dazu gehört auch die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (LEP 2.3, Leitvorstellungen). Diese Leitvorstellung nimmt auch der Entwurf des Regionalplans Nordthüringen in seinem Grundsatz G 2-3 auf, in dem es heißt: „Auf der Grundlage eines nachgewiesenen Bedarfs und unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion soll den Gemeinden eine Siedlungsflächenentwicklung ermöglicht werden“. ✓

Zusammenfassend geht die Stadt deshalb begründet davon aus, dass dieser Bebauungsplan übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in Ergänzung des Gutachtens von 2016 für das Plangebiet „Peggy Hunold“ eine Schalltechnische Begutachtung für den Bebauungsplan erarbeitet und liegt seit 10.03. 2021 vor (Anlage 2). Die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm wurden unter Anwendung der neu gefassten DIN 4109 sowie der neu gefassten Berechnungsvorschrift (Schall 03) für Schienenverkehrslärm untersucht. Es wurden Aussagen zu den maßgebenden Außenlärmpegeln und der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile getroffen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Anlagen- und Straßenverkehrslärm tags und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm, der die Orientierungswerte tags teilweise und nachts generell an den lärmzugewandten Seiten überschreitet, werden Maßnahmen empfohlen.

Die Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lärmpegelbereiche wurden zeichnerisch ergänzt.

Aufgrund dieser Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte eine erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der berührten TÖB zu den ergänzten Teilen innerhalb einer verkürzten Frist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Die Offenlage des 2. Entwurfs fand im Zeitraum vom 18.10. bis 29.10.2021 statt; die erneute öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für die Stadt

Leinefelde-Worbis Nr. 22 am 07.10.2021 bekannt gegeben worden. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2021. ✓

Zu den Belangen des Lärmschutzes gab es keine Äußerungen der Öffentlichkeit. Die berührten Träger öffentlicher Belange Landkreis, Untere Immissionsschutzbehörde, und die Deutsche Bahn AG äußerten Zustimmung zum 2. Entwurf. Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz nahm nicht erneut Stellung.

Darlegung der Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde im neu eingeführten § 13 b BauGB geregelt, dass Bebauungspläne für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden können. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 wurde die zeitlich befristete Anwendbarkeit verlängert. ✓

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB gelten die nachfolgenden Bedingungen:

- Durch den Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) dürfen nicht bestehen.
- Es darf keine Anhaltspunkte dafür geben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf 10.000 m² nicht überschreiten.

- Durch den Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Wohnnutzung vorzubereiten.
- Die zu beplanenden Flächen müssen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss ist nunmehr bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bei der Ziegelei" werden die o. a. Bedingungen erfüllt. Die unter den Punkten 1 bis 3 genannten Anhaltspunkte bestehen nicht. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebietes auf einer Fläche vorbereitet, die – außer im Westen - allseitig unmittelbar von bebauten Grundstücken umgeben ist. Demzufolge ist nur der westliche Teilbereich dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, während die bauliche Entwicklung der östlichen Flächen einer typischen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung entspricht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Leinefelde-Worbis am 24.09.2018 förmlich eingeleitet. Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine Größe von ca. 1,7 ha, so dass die zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² entsprechend Tabelle 1 nicht überschritten wird. Damit ist der Nachweis erbracht, dass auch die übrigen o. g. Kriterien eingehalten sind.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	16.700 m ²
davon abzgl. Verkehrsflächen	1.143 m ²
verbleibende Baufläche	15.557 m ²
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einem maximalen Versiegelungsgrad von 40 % (GRZ 0,4)	6.223 m²

Tab. 1: Ermittlung der Grundfläche im Plangebiet

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025²

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 enthalten.

Leinefelde-Worbis ist als Mittelzentrum (**2.2.9 Z**) in einem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“ (**1.1.1 G**) Ankerpunkt und Impulsgeber für den zugeordneten Funktionsraum. Infrastrukturell liegt die Stadt sowohl am landesbedeutsamen westöstlichen Entwicklungskorridor entlang der Bundesautobahn A 38 zwischen den Landesgrenzen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt als auch am nach Süden ausgerichteten Entwicklungskorridor im Zuge der Bundesstraße B 247 / B 176 / B 4 / A 71 zwischen Leinefelde-Worbis und Erfurt sowie im Zuge der Eisenbahnstrecke mit Schienenpersonenfernverkehr Leinefelde-Worbis – Mühlhausen (Mittelzentrum mit Teilfunktionen Oberzentrum) – Bad Langensalza – Erfurt (**4.2.1 G**). Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen der Daseinsvorsorge für den zugeordneten Funktionsraum, insbesondere

- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- Regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- Überregionale Verkehrsknotenfunktion,
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,
- Steuerungsfunktion.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP 2025) sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren sowie dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Diesen Prinzipien wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung unter Einbeziehung einiger Außenbereichsflächen, bei denen es sich um zusammengefasste, ungeordnete, teils bebaute und teilerschlossene „Rest“-Flächen mit diversen Nutzungen handelt, für die hier Baurecht geschaffen und eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden soll, gefolgt.

² Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 v. 04.07.2014 (Thür.GVBI Nr. 6/2014, S. 205)

2.1.2 Regionalplan Nordthüringen³

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsprogramms wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Stadt Leinefelde-Worbis gehört zur Planungsregion Nordthüringen, organisiert in der „Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen“.

Entsprechend Karte 1-1 Raumstruktur ist die Stadt als Mittelzentrum an landesbedeutsamen Entwicklungsachsen im ländlichen Raum mit dem zugeordneten Grundversorgungsbereich Leinefelde-Worbis sowie der Gemeinde Wingerode ausgewiesen (**G 1-8**).

G 2-1 nennt als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung die bauliche Eigenentwicklung der Gemeinden in Übereinstimmung mit dem Raum, die Aufgaben der Zentralen Orte und das Prinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung unter Berücksichtigung der Daseinsvorsorge auf Grundlage der demografischen Veränderungen. Besonderes Gewicht soll der Nutzungsmischung im Innenbereich eingeräumt werden (**G 2-2**).

Die Raumnutzungskarte stellt die Lage der Stadt an der europäisch bedeutsamen Schienenverbindung West-Ost und der großräumig bedeutsamen Schienenverbindung Leinefelde-Worbis – Mühlhausen – Bad Langensalza (Gotha) mit den Verknüpfungspunkten Bahn-Bahn und Bahn-Bus (**G 3-15**) dar. Die Verbindung nach Süden tangiert Birkungen westlich und hat im Ortsteil Birkungen einen Haltepunkt. Entsprechend **G 3-9** soll nach Fertigstellungen von Ortsumgehungen der teilweise mehrstreifige Ausbau der großräumig bedeutsamen Straßenverbindung der Bundesstraßen B 176/B 247 zwischen Erfurt und Leinefelde-Worbis A 38 realisiert werden.

Der Ortsteil Birkungen ist dreiseitig weiträumig umgeben vom Vorranggebiet Freiraumsicherung Mittlerer Dün/Speicher Birkungen/Giesgraben (FS 39). Schutzgutorientierte Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild sind zu erhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (**Z 4-1**).

Im direkten östlichen Anschluss an die Ortslage befindet sich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB 37. Das verbindlich vorgegebene Vorranggebiet (**Z 4-3**) ist für

³ Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Regionalplan Nordthüringen v. 29.10.2012 (Thür. Staatsanzeiger Nr. 44/2012)

die nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere Nutzungen sind hier ausgeschlossen.

Von hoher Bedeutung ist die Lage des Ortsteils Birkungen am Rande des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Eichsfeld, das den östlich gelegenen Speicher Birkungen einbezieht. Unter Nutzung der ortstypischen Potenziale soll die vorhandene touristische Infrastruktur erhalten und weiter ausgebaut werden (**G 4-20**). Leinefelde-Worbis gehört zu den verbindlich vorgegebenen Tourismusorten (**Z 4-5**), die als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern sind.

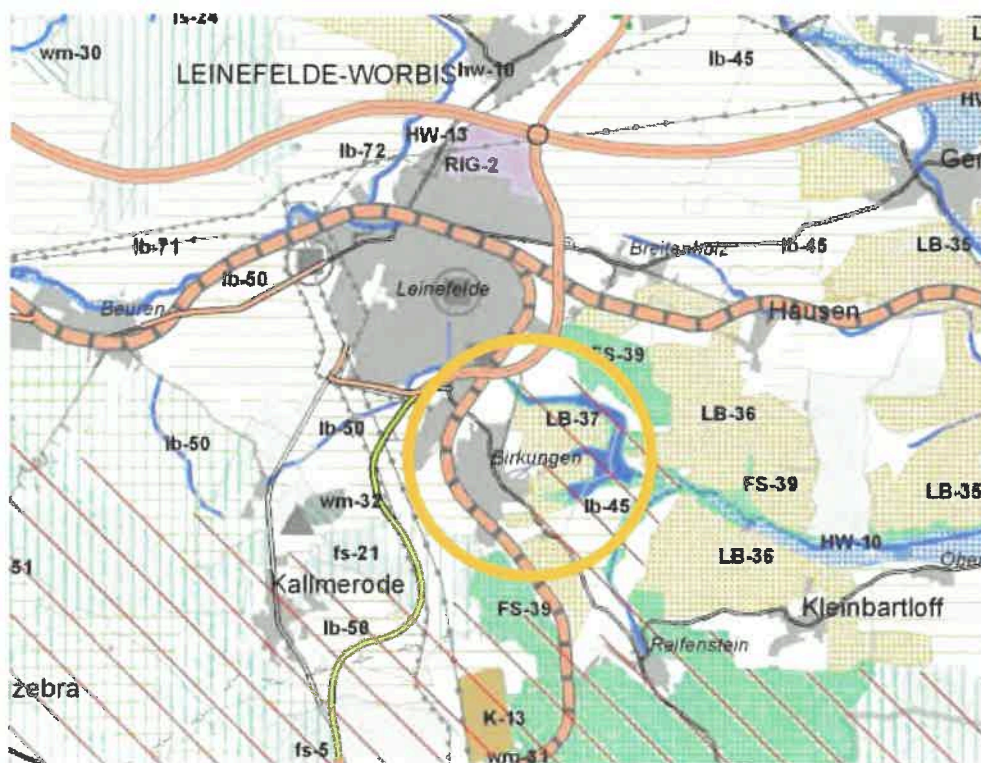


Abb. 1: Raumnutzungskarte

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine raumordnerischen Belange der mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Entwicklung entgegenstehen. Die Planung von Flächen im Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit der beabsichtigten Nutzungsverdichtung geht konform mit den Vorgaben des Regionalplanes. Die die Ortslage umgebenden Vorranggebiete Freiraumsicherung und Landwirtschaft werden nicht berührt.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der **Entwurf zur Änderung des Regionalplans Nordthüringen**⁴, der vom 03.09.2018 bis 08.11.2018 öffentlich ausgelegen hat; parallel ist die Trägerbeteiligung zum Planentwurf erfolgt. Gegenwärtig werden die Ergebnisse des Auslegungsverfahrens ausgewertet. Seine Ziele und Grundsätze sind bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Bezüglich der Siedlungsflächenentwicklung unter den Bedingungen einer langfristig schrumpfenden Bevölkerung und einer teilweise vorhandenen Leerstandsproblematik wird der Grundsatz **G 2-3** wie folgt formuliert:

„Auf der Grundlage eines nachgewiesenen Bedarfs und unter Berücksichtigung ihrer zentralörtlichen Funktion soll den Gemeinden eine Siedlungsflächenentwicklung ermöglicht werden.“

Die beabsichtigte Entwicklung auf Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, steht dem Regionalplanentwurf nicht entgegen. Die Stadt Leinefelde-Worbis weist mit der Wohnflächenbedarfsanalyse 2017 einen Bedarf nach, der auch dieser Planung zugrunde gelegt wird. Weitere Inhalte des Entwurfs, die über den rechtswirksamen Regionalplan hinausgehen, berühren diesen Bebauungsplan nicht. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfes vereinbar.

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen, Stand 30.05.2018

2.2 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leinefelde-Worbis liegt für den Ortsteil Birkungen mit Wirksamkeit vom 15.10.1998 vor. Aufgrund der nicht mehr den aktuellen Entwicklungen entsprechenden vorbereitenden Bauleitplanung, aber u. a. auch, weil mehrere Planungen von Wohnbauflächenausweisungen nach § 13 b BauGB im Stadtgebiet im zeitlichen Zusammenhang erfolgt sind, hat der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis am 20.03.2021 die Neuaufstellung des FNP beschlossen. Damit trägt die Stadt Sorge dafür, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Erfassung, Analyse und Bewertung der Wohnraumentwicklung erfolgen kann.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt, so dass der Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet nicht aus dem FNP entwickelt werden kann.

§ 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es einer Gemeinde, durch einen Bebauungsplan auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) von den Darstellungen des FNP abzuweichen, ohne den FNP in einem gesonderten Verfahren ändern zu müssen. Das geschieht als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dabei aufgrund der Lage, Größe, Bestandsnutzung und Planungsziel nicht beeinträchtigt. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Im wirksamen FNP ist der Ortskern von Birkungen als gemischte Baufläche dargestellt, um eine dörflich geprägte Nutzungsvielfalt in zentraler Lage zu ermöglichen. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Eigentümergeärten“ sind in den großen Quartiersinnenbereichen dargestellt. Wohnbauflächen schließen im Norden, Osten und Süden als Bestands- und Erweiterungsflächen an. Im Nordwesten – jenseits der Bahntrasse - sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

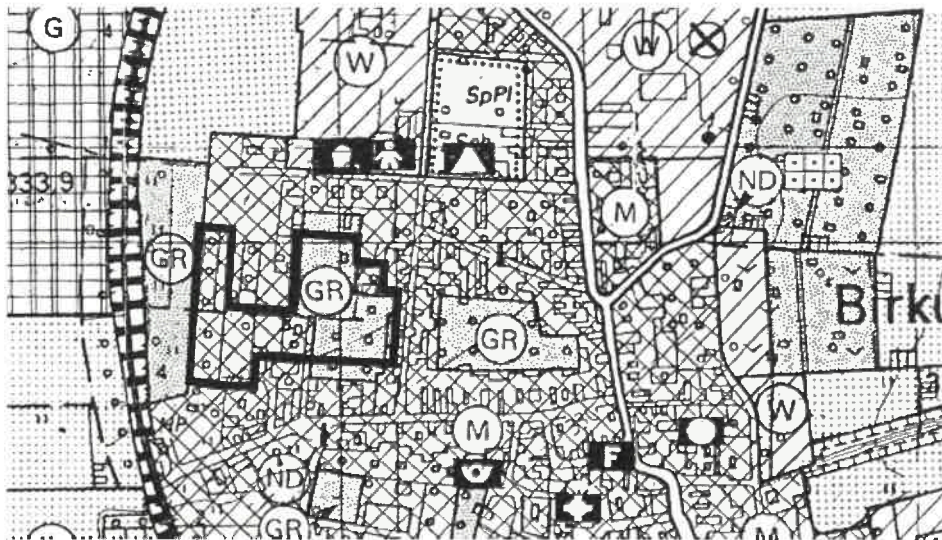
In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat sich der Schwerpunkt der baulichen Nutzung im Bestand teilweise in Richtung Wohnbaunutzung verschoben. Ebenso haben sich Gemeinbedarfs-einrichtungen wie Kindergarten, Förderschule und Festhalle etabliert. Für Handwerk und Gewerbebetriebe sind Gewerbegebiete entwickelt worden.

Die Entwicklung des Baugebietes „Peggy Hunold“ innerhalb des Quartiersinnenbereichs wie auch weitere, neu entstandene Wohngrundstücke belegen die Tendenz zur wohnbaulichen Nutzung. Ebenso verfolgt auch die Stadt Leinefelde-Worbis die allgemeine Tendenz zur Innenentwicklung, indem Brachflächen und wenig genutzte Bereiche einer Umnutzung bzw. baulichen Verdichtung zugeführt werden, um eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Dabei wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass eine lockere Bebauungsstruktur mit einem geringen Versiegelungsgrad entsteht und damit große, zusammenhängende Gartenflächen erhalten werden können.

Die Fläche wird im FNP künftig als Wohnbaufläche mit überlagernder Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgrund des Schienenverkehrslärms – verursacht durch die westlich des Plangebietes vorbeiführende Bahnstrecke Leinefelde–Dingelstädt - dargestellt.

Die künftige Darstellung greift nicht in die konzeptionelle Zielsetzung des FNP ein, einen kompakten Ortskern mit grünen Quartiersinnenräumen zu entwickeln. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils wird nicht beeinträchtigt. Die Arrondierung der bebauten, erschlossenen Ortslage in dem teilweise ungeordneten und untergenutzten Bereich stellt im Gegenteil eine städtebaulich sinnvolle Aufwertung und Abrundung der Siedlungsstruktur dar. ✓

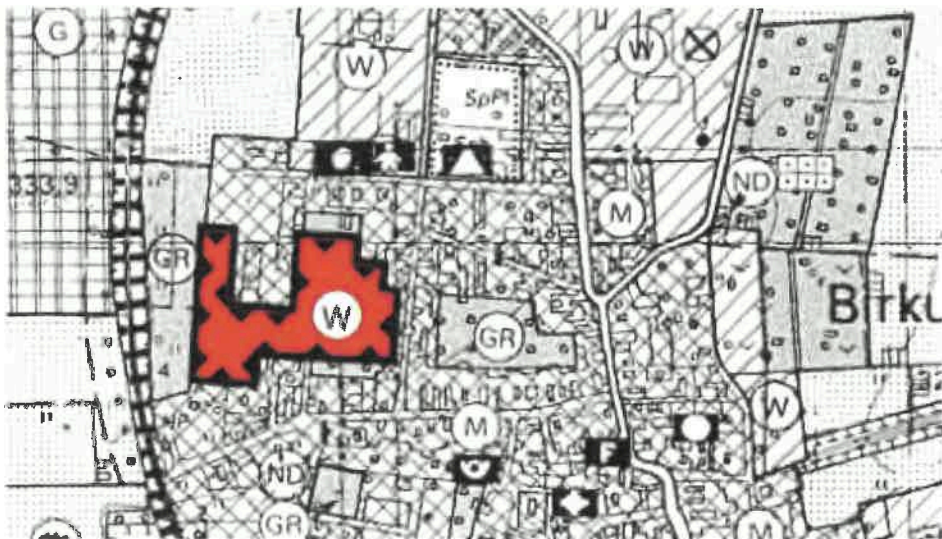
Planauszug aus dem wirksamen FNP, Bereich Bei der Ziegelei



Planzeichenerklärung

	Bereich der Berichtigung		Grünflächen
	Gemischte Bauflächen		Zweckbestimmung: Private Eigentümergeärten

Planzeichnung zur Berichtigung des FNP, Bereich Bei der Ziegelei



Planzeichenerklärung

	Bereich der Berichtigung		Wohnbauflächen
			Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grundlage der Berichtigung des FNP ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Bei der Ziegelei“. Die Darstellungen im FNP sind in der Planzeichenerklärung zum wirksamen FNP erläutert. Dieser kann in der Stadtverwaltung Leinefelde-Worbis, Bahnhofstraße 43, Stadtplanung/Bau- und Grundstücksordnung/Sanierung/Städtebauförderung oder unter <https://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/bauleitplanung/> eingesehen werden.

2.3 Weitere Zielsetzungen und städtische Konzepte

2.3.1 Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen⁵

Im Landesmonitoring zum Stadtumbau in Thüringen ist Leinefelde-Worbis eine der 42 Programmgemeinden, die an regelmäßigen Erfahrungsaustauschen und Analysen, Datenauswertungen und wissenschaftlicher Begleitforschung für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung teilnehmen. Aktuelle Schwerpunkte sind wohnungswirtschaftliche Betrachtungen, die Entwicklung der DDR-Wohnbaugebiete und die Förderung lebendiger Stadtzentren. Die Erkenntnisse beruhen auf aktuellen Kennzahlen, insbesondere zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung, der technischen Infrastruktur sowie auf der Analyse des Wohnungsmarktes. Der Bericht zeigt Planungs- und Förderinstrumente auf, auf deren Grundlage Strategien des Stadtumbaus entwickelt werden.

Im Wesentlichen sind folgende Strukturdaten (2017) und Sachstände für die Stadt Leinefelde-Worbis im Vergleich der Programmgemeinden relevant:

- Kreis Eichsfeld mit einer der geringsten Arbeitslosenquoten von 4,3 % in 2017
- Leinefelde-Worbis mit hoher Arbeitsplatzdichte und hohem Einpendlerüberschuss
- Sehr geringe Wohnungsleerstandsquote mit 3,5 % - im Vergleich zum durchschnittlichen Leerstand in den Monitoringgebieten von 9,8 %
- Hohes Bautätigkeitssaldo 2015 – 2016 sowie + 84 Wohnungen 2017 (=Saldo aus Baufertigstellungen und Bauabgängen) entspricht einem der höchsten Neubauraten in Thüringen (ausgenommen die kreisfreien Städte)
- Höchste Zahl der Baufertigstellungen mit mehr als 3,5 WE/1.000 EW 2016 und 2017
- Leinefelde als „Rückbaupionier“ – frühzeitig Abriss nicht mehr bedarfsgerechter Wohnblöcke bereits vor Beginn des Stadtumbauprogramms 2002⁶
- Leinefelde-Worbis gehört zu den vier Städten mit der größten kumulierten Rückbaudichte

⁵ Thür. Ministerium f. Infrastruktur und Landwirtschaft, Monitoringbericht 2018, Stand Dezember 2018

⁶ ebenda, S. 67 ff

- Beendigung des Rückbaus aufgrund des steigenden Wohnungsmarktdrucks

2.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030⁷

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) steht der Stadt Leinefelde-Worbis ein aktuelles, gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die weitere strategische Orientierung bis 2030 zur Verfügung. Basierend auf der Analyse der städtebaulichen Grundlagen und Rahmenbedingungen werden sowohl Ziele und Maßnahmen für die Stadtkerne von Leinefelde und Worbis als auch für die einzelnen Stadt- und Ortsteile formuliert. Das ISEK ist 2015 durch den Stadtrat beschlossen worden.

Strategisch wird für die dörflichen Ortsteile darauf orientiert, dass sie trotz sinkender Einwohnerzahlen ihre Qualitäten als Wohnstandort und als touristische Ziele ausbauen, aber strukturell vom Funktionieren der beiden städtischen Ortsteile Leinefelde und Worbis abhängig bleiben.⁸

Die Schaffung attraktiver Wohnungsangebote für die Anwerbung geeigneter Fachkräfte zur Sicherung und zum Ausbau der Wirtschaftskraft ist einer der Schwerpunkte der strategischen Orientierung der Stadt.

Die umzusetzenden Ziele und Maßnahmen sind für Birkungen wie folgt formuliert:

„Die Entwicklung in Birkungen setzt ihren Schwerpunkt auf den auch im gesamtstädtischen wie regionalen Interesse prioritären Ausbau des Birkunger Stausees für Naherholung und Tourismus. Darüber hinaus wird eine Stärkung der Wohnfunktion im Innenbereich als auch in Randlagen wie westlich der Hopfenhofstraße sowie an der Straße Hinter den Höfen (Ausweisung von Bauland vorrangig für lokalen Eigenbedarf) angestrebt.“⁹

Für den Bebauungsplan für das Wohngebiet Bei der Ziegelei sind im Ortsteil Birkungen folgende konkrete Maßnahmen relevant:

⁷ GRAS * Gruppe Architektur und Stadtplanung GbR Dresden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, Juni 2015

⁸ ebenda, S. 46

⁹ ebenda, S. 52

⇒ Maßnahmen in den Bereichen Städtebau und Landschaftsplanung, gesamtstädtisch:		
S- 01, N 3	Ausbildung der Siedlungsränder Grünstreifen zur Ortsabrundung und naturräumlichen Strukturverbesserung sowie Schaffung von Grünzonen in den Siedlungsgebieten	hohe Priorität
⇒ Maßnahmen im Bereich Städtebau, ortsteilbezogen:		
S- 07	Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser „Hinter den Höfen“, „Wetterkreuz, im Wintersknicke“, Wohnbauflächen „Bei der Ziegelei“	hohe Priorität
S- 09	Ertüchtigung der Fläche „Bei der Ziegelei“, Ausweisung von Wohnbauflächen der Innenentwicklung	hohe Priorität

Tab. 2: Maßnahmenkatalog. Quelle: GRAS * Gruppe Architektur und Stadtplanung GbR Dresden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, Juni 2015

2.3.3 Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2017¹⁰

Der Entwurf der Wohnbauflächenbedarfsanalyse wurde 2017 als Grundlage für künftige Entscheidungen über die städtebauliche Entwicklung der Stadt auf der Ebene der Bauleitplanung erarbeitet. Basis ist die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahre 2013, die einen Bevölkerungsrückgang für die Stadt im Zeitraum 2015 bis 2035 von 10,7% prognostiziert.

Daher können aus der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung keine Wohnbauflächenerweiterungen abgeleitet werden. Ein künftiger Flächenbedarf wird jedoch mit der Prognose zur Wohnflächenentwicklung je Einwohner sowie mit der künftigen Entwicklung der Haushaltsgrößen plausibel dargestellt und begründet.

Des Weiteren wird der im Regionalplan Nordthüringen, Kapitel 2 Siedlungsstruktur G 2-1 vorgegebene Orientierungsrahmen für eine Siedlungsflächenneuausweisung für die zentralen Orte von maximal 0,1 ha je 1.000 Einwohner und für die Orte ohne zentralörtliche Funktionen von maximal 0,05 ha für die Begründung weiterer Neuausweisungen von Wohnbauflächen herangezogen. Für den Ortsteil Birkungen abgeleitet sind damit **1,366 ha** Flächenneuausweisung¹¹ im Zeitraum 2016 bis 2035 rechnerisch begründet.

Zusammenfassend weist der Entwurf der Wohnbauflächenanalyse 2017 - abzüglich der Baulandreserven im Flächennutzungsplan - einen zukünftigen Flächenbedarf bis 2035 von 25,77 ha sowie einen mittelfristigen Bedarf von ca. 16 ha Wohnbauland für die Gesamtstadt aus.

¹⁰ Planungsgruppe puche stadtplanung umweltplanung consulting gmbh, Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Leinefelde-Worbis 2017, Entwurf, Stand 26.05.2017

¹¹ ebenda, S. 15

3 Bedarfsbegründung

Aufgrund des vorgenannten, umfangreichen Materials zu gesamtstädtischen Zielsetzungen auf der Basis konkreter und aktueller Analysen der Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung, der raumordnerischen Vorgaben sowie der vorhandenen Flächenpotenziale wird für die Begründung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Bei der Ziegelei“ auf eine wiederholende Analyse verzichtet.

Generell ist – wie auch der Monitoringbericht 2018 auf Seite 61 feststellt - davon auszugehen, dass im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Notwendigkeit besteht, bedarfsgerecht in einem angemessenen Umfang auch Neubauten zu realisieren. ✓

Es wird Bezug genommen auf den Entwurf der Wohnflächenbedarfsanalyse 2017. Daraus geht hervor, dass trotz langfristig rückläufiger Bevölkerungsentwicklung mit einer für das Mittelzentrum Leinefelde-Worbis und seine Ortsteile angemessenen Wohnbauflächenerweiterung gerechnet werden muss.

Bezüglich der **Bevölkerungsentwicklung** erfolgt hier eine Ergänzung zu den Aussagen in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die den fortgesetzten positiven Trend aufzeigt. Diese wies bereits im Zeitraum 2011 bis 2015 eine leicht positive Tendenz auf. Der erhebliche Anstieg der Einwohnerzahl im Jahre 2018 beruht auf der Eingemeindung von Hundeshagen (Tab. 1).

Jahr	Einwohner	Veränderungen zum Vorjahr	
		Zu- (+) bzw. Abnahme (-) absolut	%
31.12.2011	18.585		
31.12.2015	18.684		
31.12.2016	18.622	- 62	- 0,3
31.12.2017	18.454	- 168	- 0,9
31.12.2018	19.525	+ 1.071	+ 5,8
30.06.2019	20.917	+ 1.392	+ 7,1

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leinefelde-Worbis 2011 und 2015 bis 2018.
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik und Einwohnermeldestelle der Stadt bzgl. 30.06.2019

Die Notwendigkeit von Flächenneuausweisungen belegen insbesondere auch die Auswertungen des aktuellen Monitoringberichtes 2018 zur Begleitforschung des Stadtumbaus in Thüringen, wonach es seit Jahren einen erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt gibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt eine der **höchsten Rückbauraten** von Wohnbauflächen in nicht mehr bedarfsgerechten Wohnblöcken in Thüringen im gesamten Betrachtungszeitraum der

Begleitforschung aufweist. Der bestehende Bedarf - auch nach individuellem Wohnungsbau - zeigt sich in der **rückläufigen Tendenz der Abrisse** ebenso wie in der **niedrigen Zahl der Leerstände** und der thüringenweit **meisten Baufertigstellungen** 1015 bis 2017 pro Kopf der Bevölkerung. Aktuell liegt der Stadt Leinefelde-Worbis eine **Warteliste von 110 Bauplatzinteressierten** vor.

Bezüglich der raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalplan Nordthüringen 2012 ist zu ergänzen, dass der dort formulierte Orientierungsrahmen die gesamte Siedlungsflächenneuausweisung betrifft, d. h., er umfasst alle Bauflächen (ausgenommen Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie Verkehrsflächen). Wohnbauflächen haben dennoch den größten Anteil an der Siedlungsentwicklung.

Brach- und Konversionsflächen fallen jedoch nicht unter diesen Orientierungsrahmen. Ihre Entwicklung erfolgt aus städtebaulichen Gründen ohne weitere Restriktionen. Damit besitzt auch die prognostizierte Flächenentwicklung gemäß wirksamem Regionalplan Nordthüringen von 1,366 ha für Birkungen für diesen B-Plan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen – wenn überhaupt - dann nur eine teilweise Relevanz. Im Entwurf zur Änderung des Regionalplanes vom 30.05.2018 wird auf den Orientierungsrahmen für die Siedlungsentwicklung verzichtet.

Ergänzend werden die **Baufertigstellungen** in Tabelle 1 dargestellt, differenziert für Ein- und Mehrfamilienhäuser, in einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren.

Jahr	Ortsteil Birkungen			Leinefelde-Worbis gesamt		
	EFH	MFH	gesamt	EFH	MFH	gesamt
2009	2	0	2	28	50	78
2010	0	0	0	19	6	25
2011	2	0	2	26	106	132
2012	2	0	2	28	44	72
2013	3	6	9	28	30	58
2014	0	0	0	25		25
2015	4	0	4	35	4	39
2016	1	0	1	43	27	70
2017	5	0	5	30	102	132
2018	5	9	14	47	31	78
gesamt	24	15	39	309	400	709

Tab. 4: Erfassung Bautätigkeit (Baufertigstellungen zum 31.12.). Quelle: Daten der Stadt

Im Betrachtungszeitraum wurden in Birkungen 39 WE gebaut, 24 davon als Einfamilienhäuser. Das entspricht einer **durchschnittlichen jährlichen Fertigstellung** von **4 WE** bzw. **2,4 WE in Einfamilienhäusern**, ansteigend seit 2017. Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ kommen bis 2021 weitere etwa 5 WE dazu.

Durch den Nachweis einer kontinuierlichen **Bautätigkeit** sowohl in der Gesamtstadt als auch im Ortsteil Birkungen ist eine Nachfrage belegt. Die Vorbereitung für die Baulandbereitstellung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist damit gerechtfertigt. ✓

Bauflächenreserven in Bebauungsplangebieten sind im Rahmen der Wohnbedarfsanalyse 2017 ermittelt worden. 2017 standen innerhalb des Bebauungsplanes „Am Lunapark“ noch 3,7 ha zur Verfügung. Diese sind inzwischen bebaut, so dass keine Restflächen mehr vorhanden sind. Ebenso sind die Baugrundstücke im B-Plan „Peggy Hunold, Schulstraße“ im Ortsteil Birkungen komplett veräußert und fast vollständig bebaut. Innerhalb des B-Plans Nr. 22 „Beim Wetterkreuze und im Wintersknicke“ ist ein Bauvorhaben entlang der Stiegstraße bereits genehmigt worden, ansonsten ist ein Umlegungsverfahren angeordnet.

Im Jahre 2012 hat die Stadt eine **Baulückenerfassung** in allen Ortsteilen durchgeführt. Im Ergebnis konnten einige Verkäufe und Bauanträge vermittelt werden. Es ist jedoch auch festzustellen, dass nur ein Teil der Baulücken dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Grundstückseigentümer sind teilweise nicht verkaufsbereit, haben gegenwärtig kein Interesse an einer Bebauung oder halten die Flächen für Familienangehörige vor. Damit stehen diese für Bauinteressierte nicht zur Verfügung.

FAZIT

Die Neuausweisung von 1,7 ha Wohnbaufläche ist maßvoll und entspricht dem momentanen städtischen Bedarf. Mit dem Baugebiet "Bei der Ziegelei" können in Arrondierung der Ortslage etwa 11 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Hier können insbesondere für Bauwillige, die nicht über eigene Flächen verfügen, Baugrundstücke bereitgestellt werden. ✓

4. Grundlagen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Bei der Ziegelei“ umfasst vorwiegend den unbebauten, rückwärtigen Quartiersbereich, der an die Gärten der Wohnbebauung entlang der Schulstraße im Norden, der Stiegstraße im Osten und der Beinröder Straße im Süden angrenzt und der - ausgehend von der Straße Bei der Ziegelei sowie der Verkehrsfläche, die im Zuge der Bebauung im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ errichtet worden ist – erschlossen werden kann. Der südliche Bereich des B-Plans Nr. 74 wird von diesem Geltungsbereich dreiseitig umschlossen und nicht überplant. Die bebauten Grundstücke Bei der Ziegelei Nr. 5 und 6 sowie die Straße selbst bis zur Einmündung in die Beinröder Straße werden in den Geltungsbereich einbezogen, um den Bebauungszusammenhang herzustellen und die Erschließung zu sichern. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,67ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Birkungen die folgenden Flurstücke:

Flur 8: 152, 156 tw., 157 tw., 161/2, 162/1, 165/1, 165/2 tw., 165/3 tw., 198/151 tw., 201/153 tw.,

Flur 9: 124/1, 128 tw., 129 tw., 130 tw., 143/2 tw., 144/1, 144/2, 275 tw., 276 tw., 412/142 tw., 442/137 tw., 443/137 tw., 605/126, 623/145, 734/123, 735/123.



Abb. 2: Überlagerung Geltungsbereichsgrenzen mit Luftbild und B-Plan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“

4.2 Örtliche Situation, Bestand

Der Ortsteil Birkungen befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km südöstlich des Stadtteils Leinefelde. Nördlich des Höhenrückens des Düns gelegen gehört er zum Eichsfelder Hügelland. Die nur geringfügig nach Süden geneigte Fläche des Plangebietes liegt in einer Höhe zwischen etwa 338 und 340 m ü NHN (DHHN 2016).

Über die Landesstraße L 1032 (ehemals L 2042), die durch Birkungen verläuft und südlich der Ortslage Leinefelde an die Bundesstraße B 247 anschließt, ist eine günstige Anbindung an die technische und soziale Infrastruktur, an die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Stadt gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der bebauten Ortslage des Ortsteils Birkungen mit kurzen Wegen zum Ortszentrum mit Gaststätte und Kirche. Gemeindesaal, Kindergarten, das Staatliche Regionale Förderzentrum Eichsfeld, Sportanlagen und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.



Abb. 3: Beinröder Straße



Abb. 4: Bei der Ziegelei, Blick nach Norden



Abb. 5: Weg in östliche Richtung



Abb. 6: Erschließungsweg für das Baugebiet „Peggy Hunold, Schulstraße“ in westliche Richtung

Die räumliche Siedlungsstruktur ist von einer dörflichen Quartiersbebauung entlang der Straßen mit großen innenliegenden, meist gärtnerisch angelegten Freiflächen geprägt, die sich um den dicht bebauten Ortskern mit der Kirche entwickelt hat. Das Plangebiet befindet sich am

nordöstlichen Ortsrand in einem der größten Quartiere, das durch die Wohnbebauung entlang der Schulstraße, der Stiegstraße und der Beinröder Straße gebildet wird. Die vierte, westliche Seite wird durch die in einem Abstand von ca. 55 bis 70 m verlaufende Bahntrasse Leinefelde-Worbis – Mühlhausen – Bad Langensalza - Erfurt sowie benachbartes Grünland zwischen Bahn und Bebauung begrenzt. Eine bauliche Entwicklung des Innenraums ist ehemals durch eine Ziegelei erfolgt, die von der Schulstraße aus erschlossen wurde und über den B-Plan Peggy Hunold neuen Nutzungen im Rahmen eines Mischgebietes zugeführt wurde. Südlich davon wurden mit dem gleichen B-Plan ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdächern errichtet, die über den Ausbau vorhandener Wege und die Straße Bei der Ziegelei erschlossen werden.



Abb.7: landwirtschaftliche Nutzung



Abb. 8: diverse Lagernutzung, Abstellflächen



Abb.9: Gärtnerische und Erholungsnutzung



Abb. 10: Grünland westlich des Baugebiets Peggy Hunold mit Blick auf das Gewerbegebiet „Vor Kirrode/Im Entenphule“

Durch die Bebauung hat sich der Charakter des Quartiersinnenraums gewandelt. Die teils gärtnerisch, teils landwirtschaftlich (Weide) genutzten, teils mit Obstbäumen und Gehölzen, aber auch mit Gartenhäusern, Garagen und weiteren untergeordneten Nebenanlagen überstandenen Flächen, die ehemals an unbefestigten Wegen liegen, weichen zunehmend einer Wohnbebauung in den Bereichen, wo die Erschließung gesichert ist. Die im Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung sowie unmittelbar angrenzende bauliche Anlagen wie die rückwärtigen

Nebenanlagen der Stiegstraße im Osten des Plangebietes sind in den B-Plan integriert bzw. genießen Bestandsschutz.



Abb. 11: Wohnhaus Bei der Ziegelei Nr. 6



Abb. 12: Wohnhäuser im Baugebiet Peggy Hunold

Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, diese teilerschlossenen, untergenutzten, teilweise ungeordneten und brach liegenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die Erschließung künftiger Baugrundstücke zu sichern bzw. zu ergänzen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch wohnbauliche Nutzung geprägt. Der nördliche Bereich des B-Plans Nr. 74 ist als Mischgebiet ausgewiesen, in dem auch das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Das realisierte Gewerbegebiet „Vor Kirrode/Im Entenphule“ (B-Plan Nr. 14) befindet sich westlich der Bahnlinie in einer Entfernung von etwa 230 m.

4.3 Eigentum, Bodenordnung

Die Teilflächen der Grundstücke der Erschließungsflächen 275 (Bei der Ziegelei) und 276 befinden sich im Eigentum der Stadt und sind öffentlich gewidmet. Alle anderen Flächen sind in Privatbesitz. Die teilweise sehr schmalen, damit nicht bebaubaren Parzellen sowie die Errichtung von Verkehrsflächen bedingen eine Bodenneuordnung. Die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens hat der Stadtrat am 18.06.2018 bereits beschlossen. Der B-Plan bildet hierfür die Grundlage.

4.4 Geologie, Böden, Baugrund, Bergbau, Altlasten

Leinefelde-Worbis liegt großräumlich innerhalb der Bodenregion der Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an nichtmetamorphen Sedimentgesteinen im Wechsel mit Löß.¹² Die geologische Situation im Gebiet ist gekennzeichnet durch Grauwacken und Tonschiefer des Devon-Unterkarbon im tieferen Untergrund, durch Sedimente des Oberen und Mittleren Buntsandsteins und einer Überdeckung mit lehmigem Ton.

¹² <http://www.tluq-jena.de/kartendienste/>

Innerhalb der anstehenden Schichten des Oberen Buntsandsteins (Röt) sind auslaugungsfähige Gesteine (hier: Gips) in den eingeschaltet. Diese können grundsätzlich zu Senkungs- und Erdfallerscheinungen an der Erdoberfläche führen. Zur Abschätzung der Subrosionsgefährdung kann eine ingenieurgeologische Stellungnahme beim Referat 82 des TLUBN eingeholt werden, da dort im Subrosionskataster des FIS Georisiko alle zurzeit dem TLUBN bekannten Subrosionserscheinungen erfasst sind.¹³

Bei Durchführung geologischer Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalischer oder geochemischer Messungen - sind diese gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.¹⁴

Hydrogeologisch ist das Gebiet dem Großraum Mitteldeutsches Bruchschollenland und dem Raum Mitteldeutsches Buntsandsteingebiet mit dem Grundwassertyp Kluft-Poren-Grundwasserleiter zuzuordnen. Die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins verwittern zu lehmigen Sandböden, die teilweise örtlich gute Versickerungseigenschaften aufweisen.

Bergbauliche Belange sind nicht berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind hier weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Altlasten oder andere Einschränkungen des Standortes sind derzeit nicht bekannt.

Die Kampfmittelüberprüfung durch TAUBER Delaborierung GmbH ergab keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass punktuelle Vergrabungen und Verkippungen von Kampfmitteln, wie es zu Kriegsende überall in Deutschland üblich war, sowie Munitionseinzelfunde nicht ausgeschlossen werden.¹⁵

¹³ Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Stellungnahme v. 07.01.2021

¹⁴ Ebenda

¹⁵ TAUBER Delaborierung GmbH, Stellungnahme v. 11.01.2021

4.5 Bodenschutz

Auf das Schutzgut Boden sind ebenso wie auf das Schutzgut Wasser Auswirkungen aufgrund des im Vergleich mit dem Ist-Zustand erhöhten Versiegelungsgrades zu erwarten.

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt. Durch die im Bestand vorhandene Wohnbebauung, durch Gartenhäuser, Lager- und Geräteschuppen sowie weitere Nebenanlagen wird ein gewisser Versiegelungsgrad bereits erreicht. Durch den festgesetzten Versiegelungsgrad, der eine Erhöhung für Stellplätze und Zufahrten ausschließt, durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplatz- und Wegeflächen, durch Pflanzbindungen sowie durch Regenrückhaltmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter geringgehalten. Versickerungen des anfallenden Oberflächenwassers sind aufgrund der Gartennutzung auf mindestens 60 % der Grundstücksfläche möglich, darüber hinaus gestalten sich Versickerungsmaßnahmen aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse grundsätzlich schwierig.

Sollten sich im Rahmen der Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können. Der Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4.6 Naturschutz, Artenschutz, Landschaft

Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“, Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 sowie Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSch) i. V. m. § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei der Umsetzung der Planung nach Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde nicht einschlägig.¹⁶

Insbesondere im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes sind Streuobstbestände anzutreffen. Die Freiflächen im östlichen Bereich werden vorwiegend als Erholungsgärten genutzt. Dazwischen liegen einige kleinteilige Grünlandflächen, die beweidet werden. Einige wenige vorhandene markante Einzelbäume sind Blaufichten, eine Esche, eine Vogelkirsche und ein Walnussbaum.

Nach Süden ergeben sich Blickbeziehungen über die Ortslage hinweg zu den umgebenden bewaldeten Höhenzügen. Orts- und Landschaftsbild sind charakterisiert durch die dörfliche, ein-

¹⁶ Landkreis Eichsfeld, Bauleitplanung, Stellungnahme v. 04.01.2021

bis zweigeschossige Wohnbebauung mit vorwiegend roten Satteldächern und Nebengelassen, umgeben von Hausgärten und Wiesen mit Gehölzen. Dominant wirkt der Schornstein aus dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet.

4.7 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht grundsätzlich gegeben ist, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5 l/s*ha) in die Mischwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten. Da die Drosselmenge vom zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZ) „Eichsfelder Kessel“ bestätigt wurde, wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit der dezentralen, grundstücksbezogenen Regenwasserrückhaltung mit der geforderten Drosselabflussmenge hingewiesen.

4.8 Immissionsschutz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (z. B. öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

55 dB (A) tags,
40 dB (A)¹ bzw. 45 dB (A)² nachts

¹Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, ²Verkehrslärm.

Planungsrechtlich relevant für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange für den Planbereich sind die Bestands- und die Plansituation für die folgenden Wirkfaktoren:

- Angrenzende Wohnnutzung und mittelbar angrenzendes Mischgebiet mit der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben,
- Gewerbe- und Industriegebiet, westlich gelegen in einer Entfernung von ca. 230 m,
- Westlich gelegene Bahnstrecke Abschnitt Leinefelde – Dingelstädt über Birkungen,
- Bundesstraße B 247 und Landesstraße L 1032 (ehemals L 2042).

Für die Beurteilung der schalltechnischen Situation und Prognose wurden zunächst das

schalltechnische Gutachten¹⁷ und die Stellungnahme des Landratsamtes¹⁸, die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ erarbeitet worden sind, zugrunde gelegt und wie folgt begründet: Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umgrenzt den südlichen, als WA festgesetzten Teil des B-Plans Nr. 74 dreiseitig. Der östliche und z. T. der südliche Teilbereich des Plangebiets „Bei der Ziegelei“ weist größere Abstände zu den Emissionsquellen Gewerbegebiet und Schienenverkehr auf. Die Grundlagen der Begutachtung (B-Plan Gewerbegebiet, Belegungszahlen und -arten für Schienen- und Straßenverkehr) haben sich nicht geändert.

Der Bereich westlich des B-Plans Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ liegt hingegen geringfügig – ca. 25 m – näher an den Emissionsquellen. Insbesondere bzgl. der Geräusche durch Schienenverkehrslärm wurde im o. g. Gutachten bereits eine Ausschöpfung der städtebaulichen Orientierungswerte für den Tagzeitraum und eine erhebliche Überschreitung für den Nachtzeitraum festgestellt. Mit diesem Bebauungsplan rückt die geplante Wohnbebauung nochmals näher an die Bahnstrecke heran. D. h., dass auch für den Tagzeitraum eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 und eine höhere Überschreitung der Orientierungswerte für den Nachtzeitraum begründet zu erwarten sind.

Darüber hinaus wurde die zwischenzeitlich neugefasste DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Juli 2016 als technische Baubestimmung eingeführt. Diese ersetzt die dem Gutachten zu Grunde liegende DIN 4109 vom November 1989. Darüber hinaus wurde auch die im Gutachten verwendete und zum damaligen Zeitpunkt noch in der Anwendung akzeptierte Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03) durch eine Neufassung abgelöst.

Aus diesem Grund empfiehlt die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Eichsfeld eine aktualisierte Schallimmissionsprognose für diesen Bebauungsplan¹⁹. Diese wurde daraufhin erarbeitet und liegt seit 10.03.2021 vor²⁰. Die auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen durch Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm wurden unter Anwendung der neu gefassten DIN 4109 sowie der neu gefassten Berechnungsvorschrift (Schall 03) für Schienenverkehrslärm untersucht. Es wurden Aussagen zu den maßgebenden Außenlärmpegeln und der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile getroffen (vgl. Anlage 2).

¹⁷ Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 16 2162-I. Großlohra, März 2016

¹⁸ Landratsamt Eichsfeld. Stellungnahme UIB v. 05.01.2016

¹⁹ Landratsamt Eichsfeld. Stellungnahme UIB v. 04.01.2021

²⁰ Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 21 2566-I01, Chemnitz/Großlohra, 10. März 2021

Wie bereits aus dem Gutachten von 2016 hervorgeht, sind die Immissionen des Schienenverkehrslärms (Personen- und Güterverkehr) bei der Ermittlung der Gesamtlärmimmissionen am Standort maßgebend. Die Lärmarten werden wie folgt neu berechnet bzw. übernommen. Dabei werden vier Immissionsnachweisorte – jeweils an den Westseiten der Baufeldgrenzen in 5,5 m Höhe (Nachweishöhe im OG) – festgelegt.



Abb. 13: Lageplan mit Immissionspunkten (Quelle: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 21 2566-101, Chemnitz/Großlohra, 10. März 2021, Anlage 2

Gewerbelärm

Die Umgebung des Bebauungsplangeltungsbereichs ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die ehemalige Tischlereiwerkstatt der Firma Hunold wurde abgerissen. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind im als Mischgebiet festgesetzten nördlichen Teil des B-Plans Peggy Hunold allgemein zulässig. Dieser Bereich grenzt nicht unmittelbar an und hat auch aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebietes mit allgemeiner Zulässigkeit von Wohngebäuden keine schädlichen Auswirkungen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet „Vor Kirrode/Im Entenphule“ (B-Plan Nr. 14) befindet sich zwar in einer Mindestentfernung von etwa 230 m. Auswirkungen auf die beabsichtigte Wohnnutzung waren dennoch zu prüfen. Insbesondere durch das ehemalige Heizwerk im Bereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 14 wurden Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte erwartet. Mit der seit 23.01.2016 rechtskräftigen 2. Änderung des B-Plans wurden Emissionskontingente von tags 65 dB(A) und nachts 48 dB(A) festgesetzt. Damit werden schädliche Umwelt-

einwirkungen auf das Plangebiet ausgeschlossen. Von einer Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kann an den Nachweisorten und im gesamten B-Plangebiet ausgegangen werden.

Straßenverkehrslärm

Zugrunde gelegt wurde die Plansituation 2025 bzgl. der Bundesstraße B 247 und der durch die Ortslage von Birkungen verlaufenden Landesstraße L 1032 (ehemals L 2042). Die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms sind im Vergleich zum Schienenverkehrslärm bei der Ermittlung der Gesamtlärmimmission von untergeordneter Bedeutung. Von einer Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 kann an den Nachweisorten und im gesamten B-Plangebiet ausgegangen werden.

Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt östlich der Bahnstrecke Abschnitt Leinefelde - Dingelstädt. Im Gutachten ist die Streckenbelegung für die Prognose 2025 zugrunde gelegt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 werden nachts an allen Nachweisorten überschritten. Die höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags 59 und nachts 49 dB(A) sind nachts an den Nachweisorten ebenfalls um bis zu 9 dB(A) – IP 2 – überschritten. Tags ist eine Einhaltung an den östlichen Baufeldern (IP 3, IP 4) gegeben. An den Nachweisorten IP 1 und IP 2 werden die Tagwerte um maximal 3 dB überschritten.

Summenimmission, Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel

Die ermittelten Pegel für die Summenimmission durch Anlage- (Gewerbe-), Schienen- und Straßenverkehrslärm sind Grundlage für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der Schalldämmung von Bauwerksteilen nach DIN 4109.

Die ermittelten Außenlärmpegel betragen im Maximum 66 dB(A) an IP 2 und 65 dB(A) an IP 1.

Tabelle 7: Immissionspegel, Summenimmission (Straßen-, Schienen und Gewerbelärm) maßgebliche Außenlärmpegel für DIN 4109

Nachweisort	Summen-Immissionspegel dB(A)		maßgeblicher Außenlärmpegel ¹ L _s in dB	Lärmpegelbereich DIN 4109:2018/ maßgeblicher Außenlärmpegel
	Tag	Nacht		
IP1 (OG)	54	52	65	III / 65
IP2 (OG)	64	63	66	IV / 70
IP3 (OG)	51	48	61	III / 65
IP4 (OG)	50	46	59	II / 60

¹ Ermittlung nach DIN 4109-2:2018 aus dem Nacht-Beurteilungspegel für Straßen-, Schienenverkehr und Gewerbe nach Zuschlag von 10 dB und Addition + 3 dB auf den Summenpegel. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 Punkt 4.4.5.3 wurde der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB gemindert.

Abb. 14: Tabelle 7 maßgebliche Außenlärmpegel (Quelle: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 21 2566-I01, Chemnitz/Großlohra, 10. März 2021

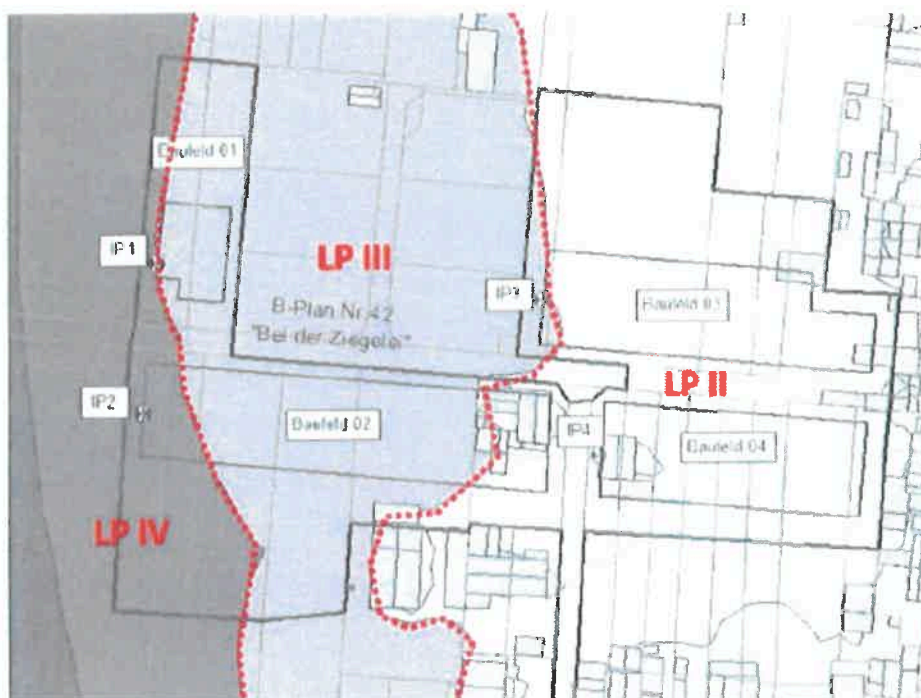


Abb. 15: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – freie Schallausbreitung ohne abschirmende Bebauungen (Quelle: Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 21 2566-I01, Chemnitz/Großlohra, 10. März 2021, Darstellung 2

Auswertung

Der Schallschutz ist als wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu bewerten. In vorbelasteten Gebieten wie in unmittelbarer Nähe von Verkehrswegen ist die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 nicht immer möglich. Sie unterliegt dem Abwägungsgebot innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans im Rahmen der Berücksichtigung und Bewertung aller öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Aus diesem Grund kann eine gewisse Überschreitung toleriert werden. Dabei sind geeignete ausgleichende Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

Tags wird keine erhebliche Überschreitung nachgewiesen, so dass auch eine Nutzung der gärtnerischen Freiräume im künftigen Wohngebiet uneingeschränkt möglich ist. Die nachgewiesene Überschreitung nachts im Bereich der Obergeschosse an den Westfassaden bis zu 9 dB(A) ist jedoch zumindest für das westliche Teilgebiet des Geltungsbereichs „Bei der Ziegelei“ analog zum Baugebiet „Peggy Hunold, Schulstraße“ als relevant zu betrachten und erfordert eine Konfliktbewältigung innerhalb des B-Planverfahrens.

Eine geringere Überschreitung ist aufgrund der Schallausbreitung regelmäßig im Erdgeschoss zu erwarten. Eine Zweigeschossigkeit der Bebauung ist planerisch jedoch vorgesehen, der Dachausbau ist auch bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss regelmäßig zulässig. Da aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes keine Option darstellen und die Überschreitung auch ausschließlich die Nachtwerte betrifft, sollen die folgenden passiven Maßnahmen ergriffen werden.

- Für das gesamte Plangebiet werden Grundrisseinschränkungen festgesetzt. Die Anordnung von Räumen, die dem nächtlichen Aufenthalt dienen (Schlafräume, Kinderzimmer) soll im westlichen Gebäudeteil nicht zulässig sein (Zonierung der Wohnungsgrundrisse). Sie sind zur lärmabgewandten Ostseite zu orientieren, da auch für die Nord- und Südseiten der Gebäude nächtliche Überschreitungen von 3 bis 6 dB(A) ermittelt wurden (Gutachten 2016). An der lärmabgewandten Seite (Fenster nach Osten) sind mindestens 5 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer in den beiden bahnstreckennahen Baufeldern 01 und 02 (vgl. Abb. 13) sind an allen Fassaden und in den Baufeldern 03 und 04 an den der Bahn zugewandten Fassaden zusätzlich schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente notwendig, die die erforderliche resultierende Schalldämmung des Außenbauteils nicht verschlechtern dürfen.
- Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Dachschrägen) im Lärmpegelbereich II sollten und im Lärmpegelbereich III müssen eine resultierende Schalldämmung nach DIN 4109-1 von $\text{erf.}R'_{w,\text{res.}} \geq 35$ dB besitzen.
- Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Dachschrägen) im Lärmpegelbereich IV müssen eine resultierende Schalldämmung nach DIN 4109-1 von $\text{erf.}R'_{w,\text{res.}} \geq 40$ dB besitzen.
- In den Baufeldern 01 und 02 sollten Terrassen/Balkone/Loggien/Freisitze nur auf der lärmabgewandten Hausseite (Ostseite) angeordnet werden. Andernfalls sind sie mit abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Brüstung und Aufsatz im Sitzbereich) zu

versehen oder geschlossen (z. B. Wintergarten) zu errichten.

In Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche und der Schutzbedürftigkeit der Räume ist je nach Verhältnis Wand/Fensterfläche passiver Lärmschutz erforderlich, der innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu dimensionieren und nachzuweisen ist.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Eichsfeld²¹ sind die in Auswertung der Schalltechnischen Begutachtung vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen geeignet, gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.

Diese Schallschutzmaßnahmen wurden unter Nr. 5 „Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“ als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei einer vollständigen Umsetzung steht der Immissionsschutz der Planung nicht entgegen.

4.9 Störfallverordnung

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage²².

4.9 Denkmalschutz

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten²³.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege²⁴ sind in der Umgebung des Plangebietes bereits mehrere mittelalterliche und neuzeitliche Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 7 Thüringer Denkmalschutzgesetz gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

²¹ Landratsamt Eichsfeld. Stellungnahme UIB v. 04.11.2021

²² Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Stellungnahme v. 07.01.2021

²³ Landratsamt Eichsfeld. Stellungnahme UDB v. 04.01.2021

²⁴ Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Archäologische Denkmalpflege v. 25.11.2020

4.10 Erschließung

4.10.1 Verkehr

Der Bebauungsplan nach § 13 b BauGB bereitet eine Entwicklung von Flächen vor, die sich direkt an den Bebauungszusammenhang anschließen. Das bedeutet auch für den Verkehr, mit gewissen Einschränkungen durch beengte Straßen und Wege Kompromisse der Erschließungsbedingungen zu akzeptieren. Die Verkehrserschließung erfolgt über die - incl. eines einseitigen Gehwegs - 5,5 m breite Straße Bei der Ziegelei und über bereits teilweise ausgebaute Verkehrsflächen, die die Lage der ehemals unbefestigten Wege aufnehmen und baulich zu erweitern sind. Der westliche Straßenabschnitt wird mit einem Wendehammer ergänzt, der für die Nutzung durch dreiachsige Fahrzeuge (Feuerwehr, Müllentsorgung) bemessen ist. Die Mindestfahrbahnbreite von 5,5 m ist entsprechend RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) für den Begegnungsfall Lkw – Pkw bemessen. Da das Straßengrundstück nur eine Breite von 6,0 m aufweist, ist ein beidseitiger Sicherheitsstreifen von je 0,5 m durch Zurücksetzung der Einfriedungen auf den privaten Baugrundstücken zu gewährleisten.

Eine Wendemöglichkeit für die verkehrliche Erschließung der östlichen Grundstücke ist aufgrund fehlender Flächen und unter Berücksichtigung vorhandener Nebengebäude nicht vorgesehen. Dieser Abschnitt weist nur eine Länge von ca. 60 m auf und wird nicht mehr als vier bis fünf Parzellen erschließen. Er ist vollständig einsehbar, so dass sich die sich begegnenden oder rückwärtsfahrende Fahrzeuge im Notfall arrangieren müssen. Für die Müllentsorgung ist ein Standplatz an öffentlich zugänglicher Fläche mit einer maximalen Entfernung von 15 m von der durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbaren Fläche vorzusehen.

Ein Teilabschnitt der westlichen Erschließungsfläche liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74. Er ist als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die Bemessung und Ausführung der Verkehrsfläche zugrunde gelegt. Aufgrund der westlichen und östlichen Erweiterung der Verkehrsanlagen kommt das im B-Plan Nr. 74 festgesetzte Verkehrsgrün nicht zur Ausführung.

4.10.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Zu bestehenden Leitungsreserven bzw. konkreten Anschlusswerten und -punkten werden die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“, Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“, die TEAG Thüringer Energie,

die Eichsfeldgas GmbH und die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH im Beteiligungsverfahren einbezogen.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Bohrbrunnen im Leinetal über den Hochbehälter Kreuzberg. Die Anbindung erfolgt an die vorhandenen Versorgungsleitungen 63x5,8 PEHD.

Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird über den Hochbehälter Kreuzberg (Speicherinhalt 2.000 m³) gewährleistet. Über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Beinröder Straße und Schulstraße) kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Zufahrten für die Feuerwehr werden gewährleistet. Alle künftigen Baugrundstücke liegen an der öffentlichen Erschließung mit einer für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw ausgelegten, erforderlichen Breite der Mischverkehrsfläche von 6,0 m und einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Fahrzeuge. Einfriedungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche 0,5 m zurückzusetzen. Damit sind die Dimensionierungen von lichter Breite und Aufstellfläche (5 m x 11 m) gewährleistet. Nur im östlichen Teil fehlt aufgrund der beengten Situation im Siedlungsbestand die Wendemöglichkeit

Abwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Anbindung an die vorhandene Leitung in der Straße Bei der Ziegelei und deren Ergänzung von fehlenden Entwässerungseinrichtungen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) erforderlich.

Für die Ableitung und Rückhaltung des Regenwassers ist private Vorsorge zu treffen, da ein Trennsystem nicht zur Verfügung steht und die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals nicht ausreicht, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Das Regenwasser auf den öffentlichen und privaten Flächen ist zurückzuhalten. Der maximale Drosselabfluss in das vorgelagerte Netz liegt bei 5 l/s*ha. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Erschließungsvertrag mit dem WAZ ist erforderlich. Sämtliche Planungen sind vom WAZ freizugeben.

Die Straßenentwässerung erfolgt in den Mischwasserkanal.

Elt-Versorgung, Gasversorgung

Für die Energieversorgung muss das vorhandene Netz erweitert werden. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes Peggy Hunold ist am Standort bereits eine Trafo-Station errichtet worden.

Erdgasversorgungsanlagen sind nicht vorhanden. Erkundigungen sind bei dem hierfür zuständigen Netzbetreiber (EW Eichsfeldgas GmbH) einzuholen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung kann über den Ausbau des vorhandenen Netzes gewährleistet werden.

Abfall

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt bei der Eichsfeldwerke GmbH und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung) durchgeführt.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird für die betreffenden zwei bis maximal drei Baugrundstücke im östlichen Abschnitt des Plangebietes ein Standplatz für die Müllentsorgung auf öffentlicher Verkehrsfläche in einer max. Entfernung von 15 m von der durch dreiaxsig Müllfahrzeuge befahrbaren Fläche eingerichtet werden. Er dient für den Tag der Abholung als „Entsorgungssammelplatz“ für Hausmüll, Papier und DSD-Material.

4.11 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus den digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation der Stadt Leinefelde-Worbis, Stand September 2019.

Die Plangrundlage wurde durch die Stadt Leinefelde-Worbis zur Verfügung gestellt.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planungsziel, städtebauliches Konzept

Planungsziel ist eine städtebauliche Neuordnung und Verdichtung innerhalb eines teilweise geschlossen bebauten Quartiersbereichs am Rande der kompakten Ortslage durch die Errichtung von ca. 11 ein- bis zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern auf großen, durchgrüntem Grundstücken, die durch die vorhandene Straße Bei der Ziegelei und neu zu schaffende Wohnwege als verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden (vgl. Anlage 1 Skizze städtebauliches Konzept).

Städtebauliche Grundlage ist zunächst die Lage im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich und eine damit verbundene angestrebte Anpassung an die umgebende, bauliche Struktur durch Bauhöhe bzw. Geschossigkeit, Kubatur und Bebauungsdichte.

Die Bebauung soll entlang der Verkehrsflächen so angeordnet werden, dass auf dem Grundstück selbst lange Zufahrten und damit unnötige Versiegelungen vermieden werden und eine ökologische Vernetzung innerhalb der zusammenhängenden Gartenflächen erfolgen kann. Für die Errichtung von Terrassen, Überdachungen und weiteren Nebenanlagen, wie sie in der Umgebung üblicherweise anzutreffen sind, sind die Baufelder großzügig bemessen.

Am westlichen Baugebietsrand ist zur offenen Landschaft eine Ortsrandeingrünung zur Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes vorgesehen, in die der teilweise vorhandene Gehölzbestand integriert werden kann. Die Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes in diesem Bereich entspricht auch der Maßnahme S 01 aus dem Zielplan des ISEK's für den Ortsteil Birkungen.

5.2 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die folgenden Nutzungen sollen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein:

1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Stadt Leinefelde-Worbis plant, dass die Errichtung von ca. 11 Wohngebäuden mit ein bis zwei WE (z. B. mit einer Einliegerwohnung) in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig sein soll. Darüber hinaus sollen auch andere im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Nutzungen möglich sein. Diese haben jedoch eine untergeordnete Bedeutung, da die Schaffung von Wohneigentum für die Bevölkerung allgemeines Planziel ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aber auch die Erschließungssituation lassen Anlagen größeren Umfangs nicht zu. Damit wird dem Gebietsstatus eines WA entsprochen und gleichzeitig die Voraussetzung der Anwendbarkeit des § 13 b BauGB bzgl. der notwendigen Zulässigkeit von Wohnnutzungen erfüllt.

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Diese Einrichtungen sind in der Ortslage angesiedelt bzw. im Stadtgebiet Leinefelde als zentraler Versorgungsstandort vorhanden, dort zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Für nicht störende Handwerksbetriebe stehen Flächen im Stadtgebiet – auch in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes, z. B. in Nachnutzung von Gewerbebrachen, zur Verfügung.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das sind folgende Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Diese Nutzungen ziehen Fahrverkehr sowohl durch ihre eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in den Wohngebieten zu Lärmbelästigung führen kann und für die weder Größe und Lage des Plangebietes noch die verkehrliche Erschließung geeignet sind. Der Ausschluss geht auch konform mit der aktuellen Rechtsprechung zu § 13 b BauGB, da die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf Wohnnutzungen beschränkt ist.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird mittels Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhen bestimmt. Entsprechend § 17 BauNVO zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Bei einer GRZ von 0,4 können z.B. bei einem 600 m² großen Grundstück 240 m² des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Beispielrechnung:	Haus 12 x 10 m	120 m ²
	Doppelgarage	50 m ²
	Gartenhaus	20 m ²
	<u>Zuwegung</u>	<u>50 m²</u>
	gesamt	240 m ²

Die GRZ ist als Höchstmaß festgesetzt. Deshalb ist auch eine Überschreitung für Stellplätze und ihre Zufahrten nicht möglich. Die Festsetzung unterstützt das Ziel der lockeren Bebauung auf großen Grundstücken im Grünen und mindert Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den Boden und in den Wasserhaushalt.

Da die Festsetzung von Dachformen nicht beabsichtigt ist, werden die Gebäudehöhen für geneigte Dächer mit First (FH) und für Flachdächer mit Attika (AH) differenziert festgesetzt. Außerdem wird die Traufhöhe festgesetzt. Alle Maße sind Höchstmaße. Die Höhen entsprechen maximal zwei Vollgeschossen. Das zweite Vollgeschoss kann als vollwertiges Geschoss oder als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet werden. Die benachbarte Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig, so dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt.

Entsprechend o. a. Beispielrechnung sind 240 m² Geschossfläche auf 600 m² Grundstücksfläche realisierbar. Dabei bleiben Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuser, Balkone, Loggien, Terrassen usw. sowie Garagen und Carports unberücksichtigt. Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht beabsichtigt.

Die Dachform variiert stark in der näheren Umgebung, so dass hier eine Festsetzung städtebaulich nicht begründet werden kann und den Bauherrn nur unnötig einengt.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll eine lockere Bebauung entstehen. Im Baugebiet sind Einzelhäuser konzipiert, aber auch Doppelhäuser sind möglich.

Durch die Festsetzung der Baufelder mittels Baugrenzen soll eine straßenbegleitende Bebauung erzielt werden. Die festgesetzte großzügige Tiefe der Baufelder gestattet jedoch die Errichtung von hochbaulichen Nebenanlagen, die im Umfeld eine gewisse Ortstypik aufweisen. Darüber hinaus sollen außerhalb der Baugrenzen zusammenhängende Vegetationsflächen als Hausgärten entstehen. Die Häuser sollen 3 bis 5 m vom Straßenraum zurückgesetzt eingeordnet werden.

5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung von max. zwei Wohnungen je Baugrundstück unterstützt das Planungsziel der Errichtung von Einfamilienhäusern, in denen z. B. Mehrgenerationswohnen durch eine zweite Wohneinheit - wie eine Einliegerwohnung - möglich sein soll. Ausgeschlossen werden jedoch

Mehrfamilienhäuser, die durch ihre Nutzungs- und Verkehrsdichte dem vorgefundenen und städtebaulich beabsichtigten Gebietscharakter nicht entsprechen.

5.2.5 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Bezüglich der Erforderlichkeit von immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wird auf den Abschnitt 4.8 Immissionsschutz verwiesen. Grundlage bildet die schalltechnische Begutachtung, für den Bebauungsplan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“ sowie - in deren Ergänzung - die „Schalltechnische Begutachtung für den Bebauungsplan Nr. 42 Bei der Ziegelei“ vom 10.03.2020. Maßgebend sind die Auswirkungen aufgrund der westlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke Leinefelde-Dingelstädt mit Personen- und Güterverkehr, die zu einer prognostischen Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte bis zu 13 dB(A) sowie der höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) bis zu 9 dB(A) an den westlichen Fassaden der westlich gelegenen Baufelder führt. Hier werden auch die Tagwerte überschritten – um maximal 3 dB(A).

Da aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Für das gesamte Plangebiet werden Grundrisseinschränkungen festgesetzt, indem Schlaf- räume und Kinderzimmer im lärmabgewandten Gebäudeteil einzurichten sind. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu zusätzlichen schallgedämmten Außenluftdurchlasselementen getroffen sowie Lärmpegelbereiche für die Dimensionierung bezüglich der resultierenden Schalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Öffnungen, Dach) festgelegt.

Für die Freiflächnutzungen tagsüber gibt es Beschränkungen in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2, die der Schallquelle Schienenlärm am nächsten liegen.

Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist der rechnerische Nachweis innerhalb des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

5.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

Die festgesetzte Heckenbepflanzung dient der Ortsrandeingrünung. Sie stellt eine Abgrenzung der Bebauung zum Freiraum dar und bindet damit gleichzeitig die Ortslage in die Landschaft ein. Mit der festgesetzten Breite, der Pflanzdichte und den empfohlenen Arten der Artenlisten

für Bäume und Sträucher ist ein struktur- und artenreicher Übergang möglich, der u. a. auch Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bietet. Ziel ist die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze im privaten Freiraum. Die Maßnahme dient auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Auch wenn hierfür in Anwendung des § 13 b BauGB ein Nachweis nicht zu führen ist, sind die Belange des Umweltschutzes bei der Planung zu beachten.

Die Festsetzungen zum Pflanzgebot, gärtnerischer Gestaltung sowie dauerhafter Pflege, Erhalt und Ersatz sichern die weitere Durchgrünung der Grundstücke. Die Festsetzung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen sorgt für das Einfügen der Freiflächen in die vorhandene Gartenstruktur.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die künftige Bebauung soll sich gestalterisch an der umgebenden, kleinteiligen Bebauung orientieren. Die Festsetzung der Dachform ist schon aufgrund der unmittelbar benachbarten, gestalterischen Wirkung der ein- und zweigeschossigen, massiven Flachbauten im Baugebiet „Peggy Hunold, Schulstraße“ nicht geeignet, einen homogenen Gebietscharakter im Plangebiet zu erzeugen. Angrenzende und innerhalb des Plangebietes befindliche Wohngebäude weisen überwiegend Satteldächer mit Dachaufbauten oder (Krüppel-)Walmdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen auf. Zumindest in deren Nachbarschaft wäre die Errichtung eines ortstypischen Satteldaches wünschenswert. Farbe und Material der Eindeckung lassen keine spezifische Ortstypik erkennen. Auch die Gebäudeausrichtung (Firstrichtung) ist nicht wesentlich für die Ortsgestalt, eine trauf- oder giebelständige Stellung ist möglich und kann für ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild sorgen. Eine Begrünung von Flachdächern ist ökologisch sinnvoll und kann der Regenrückhaltung dienen. Der Einsatz von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zulässig und ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Stellplätzen und Wegen dient dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten, um Oberflächenwasser dem Boden teilweise wieder zuführen zu können.

Durch die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten soll durch die Anlage von Vegetationsflächen eine Begrünung der Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, erreicht werden. Darüber hinaus erzielen Vegetationsflächen auch eine

ökologische Wirkung für Klima, Arten- und Bodenschutz. Deshalb soll eine Versiegelung auf ein funktionell notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Mit der Begrenzung der Höhe der Einfriedungen sollen vom Straßenraum her offen erscheinende Wohngrundstücke entstehen. Die Zurücksetzung der Einfriedungen dient – unabhängig von deren Art und Material - dem Fahrkomfort, insbesondere für die regelmäßige Müllentsorgung. Werden Hecken zurückgesetzt gepflanzt, so werden durch ihr Wachstum bedingte, weiter einengende Wirkungen des schmalen Verkehrsraumes gemindert.

5.4 Hinweise

Der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorhandene Baumbestand unterliegt der **Baumschutzsatzung** der Stadt vom 14.07.2011. Gleiches gilt für die stammbildenden Gehölze, die gemäß der grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzen sind.

Ein **Freiflächengestaltungsplan** als Bestandteil des Baugesuchs soll die konkrete Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken enthalten und dient dem Nachweis für die Realisierung der Pflanzungen.

Der Hinweis zum **Archäologischen Denkmalschutz** enthält den Umgang mit Funden nach den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers steht kein Leitungsnetz zur Verfügung bzw. ist das Mischwassersystem nicht mehr aufnahmefähig. Damit kommt nur eine private **dezentrale Regenwasserrückhaltung** in Betracht, die dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband zur Genehmigung vorzulegen und dem Bauantrag beizufügen ist.

Der Hinweis zum **Bodenschutz** enthält die Vorgehensweise beim Vorliegen von Verdachtsmomenten schädlicher Bodenveränderungen nach Thüringer Bodenschutzgesetz.

Vorschriften und Normen, die im Bebauungsplan zur Anwendung kommen, sind bei der Stadtverwaltung zu jedermanns Kenntnis bereitzuhalten.

6. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, private Grundstücksfläche	15.557 m ²	93,2 %
Verkehrsfläche gesamt	1.143 m ²	6,8 %
<i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	559 m ²	
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	16.700 m²	100,0 %

Innerhalb des Baugebietes können ca. 11 Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Rechnerisch sind mehr Wohneinheiten möglich, da zwei Wohnungen je Haus, z. B. Einliegerwohnungen, zulässig sind.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung

Mit dem Plangebiet erhält die Stadt Leinefelde-Worbis baureife Grundstücke für die Befriedigung des Bedarfs an individuellem Wohnungsbau in den kommenden Jahren und kann damit ihre Entwicklung weiter stabilisieren.

Mit der Bebauung wird die Siedlungsstruktur am unmittelbaren Ortsrand des Ortsteils Birkungen städtebaulich geordnet und einer Nutzung zugeführt. Brachflächen werden beseitigt, das Wohnumfeld wird positiv beeinflusst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen für eine Einpassung in das bauliche Siedlungsgefüge.

7.2 Umweltauswirkungen einschließlich auf Natur und Landschaft

Die Planung stellt mit der Nachverdichtung von Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich eine Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung einiger Außenbereichsflächen dar. Die Belange des Umweltschutzes sind auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne separaten Umweltbericht zu beachten. Vor allem infolge der teilweisen Inanspruchnahme von unbebauten, unversiegelten Flächen sind Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten, die im Folgenden zusammenfassend betrachtet werden.

Naturschutz

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie ThürNatSchG betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei der Umsetzung der Planung auch nach Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde nicht einschlägig.

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima

Auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind Auswirkungen aufgrund der im Vergleich mit dem Ist-Zustand erhöhten Versiegelungsgrades zu erwarten. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt. Durch Wohnbebauung, Gartenhäuser, Lager- und Geräteschuppen und weitere Nebenanlagen wird ein gewisser Versiegelungsgrad erreicht.

Durch festgesetzten Versiegelungsgrad, der durchlässigen Ausbildung von Stellplatz- und Wegeflächen, Pflanzbindungen sowie durch Regenrückhaltemaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter geringgehalten. Versickerungen des anfallenden Oberflächenwassers sind aufgrund der Gartennutzung auf mindestens 60 % der Grundstücksfläche möglich, darüber hinaus gestalten sich Versickerungsmaßnahmen wegen der vorgefundenen Bodenverhältnisse grundsätzlich schwierig.

Durch die Lage und Bestandsnutzung ist nicht zu prognostizieren, dass die geplante kleinteilige Bebauung Auswirkungen auf Kaltluftentstehung oder -abfluss hat. Der Einfluss des Plangebietes auf Temperatur, Feuchte und Wind ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes insgesamt gering. Die Auswirkungen durch die Verdichtung der Fläche sind lokal begrenzt und die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Fläche

Die durch die Planung verursachten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch den dauerhaften Entzug von Gartenland sind nicht ausgleichbar. Durch die bestehende Gemengenutzung, das dauerhafte Brachfallen von Flächen in dem generell ungeordneten Bereich und aufgrund der Lage des Plangebietes mit dreiseitig angrenzender Siedlungsbebauung werden die Auswirkungen jedoch als gering eingeschätzt. Im Rahmen ihrer Planungshoheit kommt die Stadt ihrer Vorsorgepflicht, für ihre Bewohner angemessenen Wohnraum bereit zu stellen, nach. Sie nutzt

den Standort in Arrondierung der bewohnten und erschlossenen Ortslage und leistet damit einen ressourcenschonenden Beitrag, indem Flächen in nicht integrierter Lage geschont werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Unter Beachtung der festgesetzten Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche können negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die künftigen Kubaturen der Gebäude fügen sich in die baulich geprägte Umgebung entsprechend der Zielsetzung einer lockeren Einfamilienhausbebauung innerhalb der kleinteiligen Siedlungsstruktur „Bei der Ziegelei“ ein. Unter Beachtung der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Eingriffsregelung

Infolge der Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig und bedürfen keines Ausgleichs. Es ist davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine erhebliche Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ziel ist die Wiedernutzbarmachung und Verdichtung von zum Teil brachliegenden, baulich vorgeprägten Flächen.

Niedrige Überbauungsdichte, die eine großzügige gärtnerische Gestaltung der Freiflächen der Einfamilienhausbebauung gestattet, gestalten den Eingriff jedoch minimal. Dabei sind die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelgehölzen und freiwachsender Hecke als Mindestanforderung im Rahmen der Möglichkeiten zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes zu verstehen. Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 bleibt ein Großteil der Flächen unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser gegenüber anderen Baugebieten wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben.

Zusammengefasst dienen die nachfolgenden Festsetzungen der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sowie auf den Menschen:

- Standortwahl mit dem festgesetzten Geltungsbereich im Siedlungsgefüge

- Maß der Nutzung als festgesetztes Höchstmaß, das eine ansonsten zulässige Erhöhung der Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten ausschließt und mit der GFZ unter den festgelegten Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt,
- Bindungen zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken,
- gärtnerische Gestaltung der Hausgärten und Vorgärten,
- wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze und Wege,
- Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung,
- Vorkehrungen und Maßnahmen zum Lärmschutz.

7.3 Auswirkungen auf den Bestand

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird durch ca. 11 Einfamilienhäuser nur unwesentlich erhöht. Die Planstraße ist bereits an die Straße Bei der Ziegelei angebunden, ein Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen, so dass nur im unmittelbaren Umfeld ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die Nutzung der umgebenden Grundstücke wird nicht beeinträchtigt.

7.4 Kosten für die Stadt

Die Planungskosten für das Bauleitplanverfahren werden vollständig durch die Stadt Leinefelde-Worbis getragen. Kosten für die Stadt fallen außerdem durch Planungs-, Vermessungs- und Erschließungsleistungen zur Herstellung der ergänzend notwendigen verkehrlichen und stadttechnischen Ver- und Entsorgung und ggf. durch Maßnahmen der Bodenordnung und Grunderwerb an. Die Stadt trägt nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auch die anfallenden Folgekosten für die laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verkehrssicherheitsmaßnahmen sowie für Straßenreinigung und Winterdienst.

QUELLENVERZEICHNIS

- Architekturbüro Stadermann – Architekten BDA Hausen. 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 „Peggy Hunold, Schulstraße“, 08/2017
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 v. 04.07.2014 (Thür.GVBl Nr. 6/2014, S. 205)
- Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Regionalplan Nordthüringen v. 29.10.2012 (Thür. Staatsanzeiger Nr. 44/2012)
- Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen, Stand 30.05.2018
- Thür. Ministerium f. Infrastruktur und Landwirtschaft, Monitoringbericht 2018, Stand Dezember 2018
- GRAS * Gruppe Architektur und Stadtplanung GbR Dresden, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, Juni 2015
- Planungsgruppe puche stadtplanung umweltplanung consulting gmbh, Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Leinefelde-Worbis 2017, Entwurf, Stand 26.05.2017
- Thüringer Landesamt für Statistik, unter <https://www.statistik.thueringen.de/>
- <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>
- <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/>
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 11/2020 – 01/2021
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 16 2162-I. Großlohra, März 2016
- Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 21 2566-I01 zum Bebauungsplan Nr. 42 „Bei der Ziegelei“, Gemarkung Birkungen, Stadt Leinefelde-Worbis. Chemnitz/Großlohra, 10. März 2021
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB 10/2021

Anlage 1: Skizze städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)



Anlage 2:

Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz. Schalltechnische Begutachtung 16 2162-I zur 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74, „Peggy Hunold, Schulstraße“ Stadt Leinefelde-Worbis. Großlohra, März 2016
