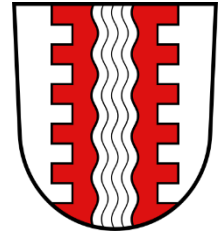


STADT LEINEFELDE-WORBIS

**Bebauungsplan Nr. 86
„Am Wolfhagen“**



- Satzung Mai 2018 -

Begründung

nach § 2a BauGB

Auftragnehmer

Arbeitsgruppe Stadt

Sickingenstraße 10

34117 Kassel

Telefon 05 61 - 77 83 57

E-Mail mail@ag-stadt.de

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl.-Ing. Marco Link

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Am Wolfhagen“, Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Breitenbach

| | |
|--|----|
| 1. Ziele und Zwecke | 5 |
| 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 3. Rechtsverhältnisse | 8 |
| 3.1 Verhältnis zum Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm | 8 |
| 3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan | 8 |
| 4. Notwendigkeit der Aufstellung | 10 |
| 5. Bestand | 11 |
| 5.1 Vegetationsbestände | 11 |
| 5.2 Geotechnische Untersuchung | 11 |
| 5.3 Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 5.4 Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.5 Ver- und Entsorgung | 12 |
| 5.6 Altlasten | 13 |
| 6. Planung | 14 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 6.3 Ver- und Entsorgung | 17 |
| 6.4 Verkehrserschließung | 17 |
| 6.5 Immissionsschutz | 17 |
| 6.6 Bodenschutz | 22 |
| 6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich | 23 |

Anlagen:

- Anmerkungen zu den Umweltbelangen (Stand 03.03.2017) – Büro Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung
- Umweltbericht (Stand 06.12.2017) – Büro Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung
- Geotechnischer Bericht (Stand 22.06.2016) - Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH Mühlhausen
- Schalltechnische Begutachtung - Ingenieur- u. Sachverständigengesellschaft für thermische Bauphysik – Energieberatung – Bau- und Raumakustik – Schallimmissionsschutz Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH vom August/September 2017 Text und Anlagenteil
- Entwässerungskonzept (Stand: 13.10.2017) - Büro EIT Planung & Bauüberwachung GbR
- Luftbildauswertung auf Kampfmittel (Stand: 08.08.2017) – Tauber Delaborierung GmbH

1. Ziele und Zwecke

Der Siedlungskörper des Stadtteils Breitenbach wird durch eine ehemalige Bahnlinie im Süden bzw. Süd-Osten begrenzt. Im Osten der stillgelegten Bahnlinie befinden sich mit dem Sportplatz, dem Trainingsplatz (Hartplatz) sowie den baulichen Anlagen des Schützenvereins und mit dem Sportlerheim (mit kleinerem Veranstaltungssaal) Freizeiteinrichtungen, die für das öffentliche Leben innerhalb des Stadtteils von hoher Bedeutung sind. Diese entsprechen jedoch aufgrund ihrer geringen Größe und ihrem veraltetem baulichem Zustand nicht den Anforderungen der heutigen Nutzung. Mit der Endwidmung der Bahnlinie und der Übertragung der Bahnflächen an die Stadt eröffnet sich die Möglichkeit der Optimierung und Erweiterung dieser Einrichtungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Am Wolfhagen“ (im Folgenden B-Plan genannt) sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und funktional gestärkt werden.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen dient die Aufstellung des B-Plans der städtebaulichen Neuordnung der Schnittstelle zwischen den Sportanlagen und dem Ortsrand. Der Flächennutzungsplan weist die derzeit brachgefallenen Flächen zwischen der Ortslage und dem ehemaligen Bahngelände als gemischte Bauflächen aus. Dies eröffnet für die Stadt die Möglichkeit, die für den Stadtteil wichtigen öffentlichen Infrastrukturen an einem Standort zu bündeln.

Konkret verfolgt die Stadt das Ziel für die Feuerwehr und das Dorfgemeinschaftshaus einen gemeinsamen Neubau im Norden des Geltungsbereiches zu errichten. Die bestehenden Gebäude in Innerortslage weisen bauliche und funktionale Mängel auf. Eine notwendige umfassende Sanierung beider Gebäude stellt im Vergleich zur Errichtung eines gemeinsamen Gebäudekomplexes keine wirtschaftlich sinnvolle Variante dar. Insbesondere wird es durch einen Neubau möglich, Synergien hinsichtlich des Raumprogramms (WC-Anlagen, Heizungsanlage, Versammlungsraum, etc.) zu erzeugen und damit die laufenden Unterhaltskosten für die öffentlichen Infrastrukturen nachhaltig zu senken.

Der Sportplatz wird in seiner jetzigen Lage erhalten. Für die Verbesserung der Trainingsabläufe ist vorgesehen, den vorhandenen viel zu kleinen Multifunktionsplatz zurückzubauen und einen neuen Multifunktionsplatz im direkten Umfeld des neu zu errichtenden Funktionsbau Feuerwehr-Dorfgemeinschaftshaus herzustellen.

Das Ziel der räumlichen Bündelung der öffentlichen Einrichtungen wurde bereits in dem Zielplan 2020 für den Stadtteil Breitenbach innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes Leinefelde Worbis (GRAS/e.t.a./WFG) im Dezember 2006 informell festgeschrieben. Innerhalb

der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (GRAS, Juni 2015) wird im Zielplan 2030 für den Stadtteil Breitenbach dem Vorhaben unter der Projektbezeichnung S-06 (Erstellung Teilraumkonzept „ehemaliger Bahnhof“ und Sportgelände) höchste Priorität in der Umsetzungsnotwendigkeit zugewiesen.

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches soll künftig unter Beibehaltung und Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen als Mischgebiet weiterentwickelt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand vom Stadtteil Breitenbach in der Stadt Leinefelde-Worbis. Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen befindet sich Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Breitenbach, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 254/7, 250/15, 558/306, 557/306, 556/306, 368/2, 307/2, 250/16, 250/20, 365/3, 250/6, 250/23, 542/238, 628/244, 629/250, 559/305, 304/1, 301/1, 300/1, 299/1, 298/1, 370/3, 631/308, 551/308, 365/9, 308/2, 650/308 und teilweise die Flurstücke 368/10, 250/7, 250/8, 250/24, 603/250, 109/6, 633/250, 627/232, 370/21 (s. Abb. 1). Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 359 und 363 m NHN.

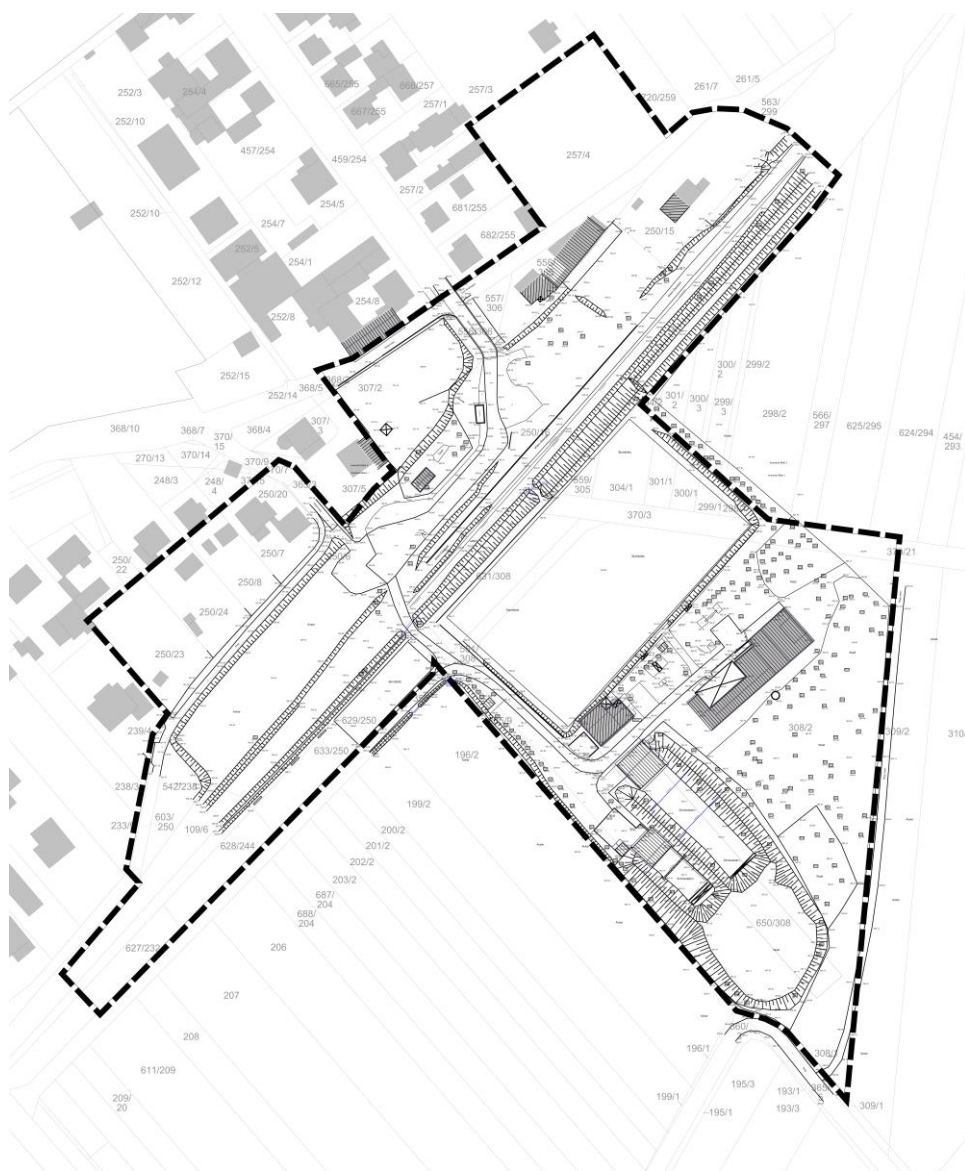


Abbildung 1: Aufmaß des Geltungsbereiches
 Quelle: Vermessungsbüro Thomas Müller: Ortslage Leinefelde-Worbis, Lage- und Höhenplan BV: Breitenbach „Am Wolfhagen“ (Stand: 04/2016)

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Verhältnis zum Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025), in Kraft getreten am 05.07.2014, sind Sportanlagen und -einrichtungen in allen Landesteilen dem jeweiligen Bedarf entsprechend bereitzustellen (LEP 2025, Punkt 2.5.6). Der Landesentwicklungsplan weist die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum aus (LEP 2025, Punkt 2.2.9), die entsprechend größere Sport- und Spielanlagen bedarfsgerecht vorzuhalten hat (Regionalplan, Punkt 3.3.3). Es ergeben sich keine Widersprüche zwischen dem B-Plan Nr. 86 und dem Landesentwicklungsplan.

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

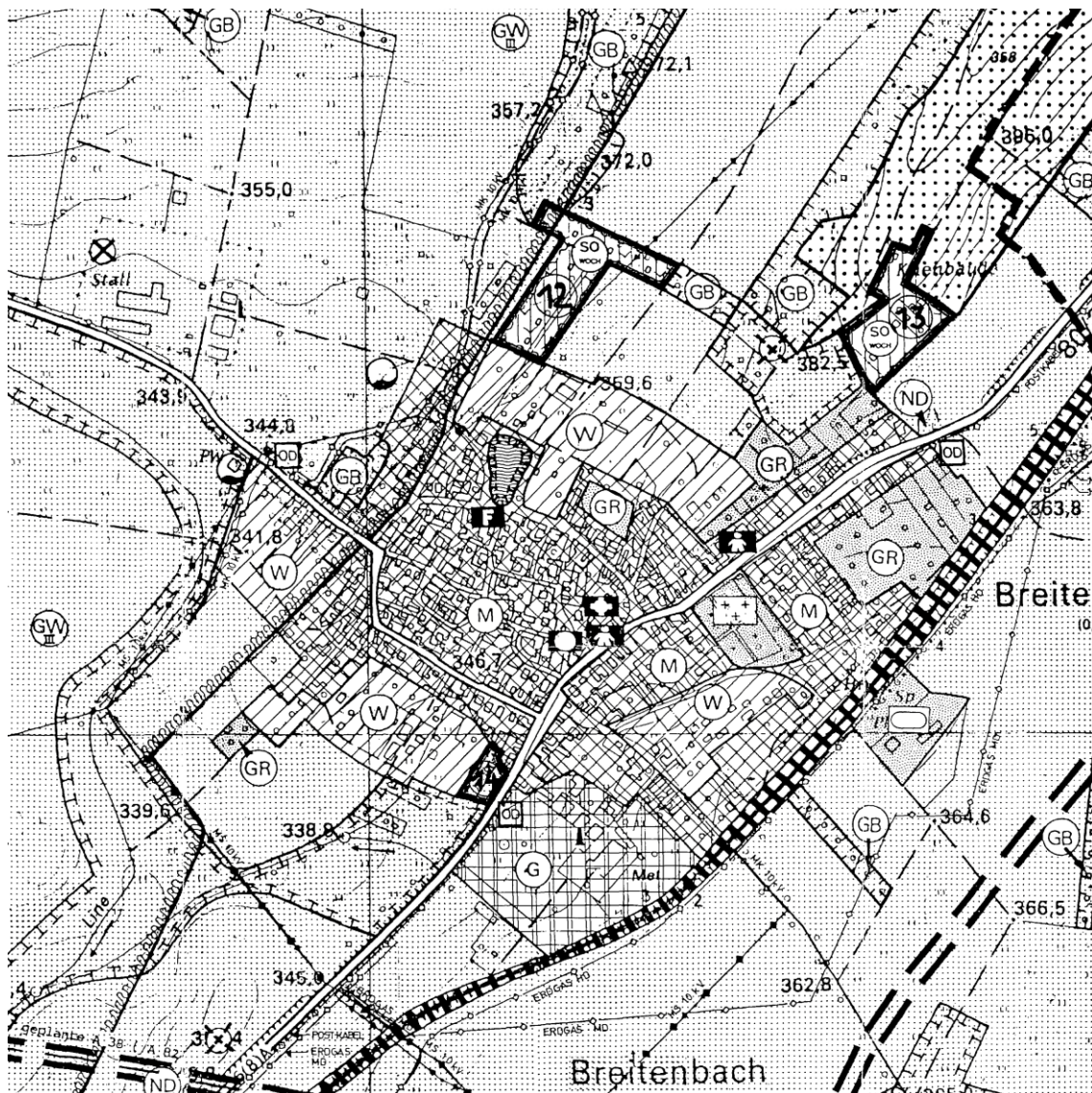


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Planungszweckverbandes „Mittelzentrum Leinefelde-Worbis“ vom 19.08.1998 wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 86 als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Die Fläche nordwestlich der Bahnanlagen ist als Mischgebiet ausgewiesen. Nördlich der ehemaligen Bahnanlage und des Bahnhofs werden im vorliegenden Bebauungsplan Mischgebietsflächen festgesetzt, südlich erfolgt die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Spielplatz. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplans widersprechen insofern nicht der beabsichtigten Nutzung, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereiches nicht notwendig ist. Der Bebauungsplan ist entsprechend des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Notwendigkeit der Aufstellung

Die städtebauliche Neuordnung und Funktionserweiterung der Sportflächen am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Breitenbach wurde von der Stadtverwaltung beschlossen und im Stadtentwicklungskonzept Leinefelde-Worbis festgeschrieben. Da sich das Bahnhofs- und das Sportgelände im Geltungsbereich nicht mehr nach § 34 BauGB im Innenbereich befinden und eine Bebauung sich nicht aus der vorhandenen Bebauung ableiten lässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Planung erforderlich. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 86 wird die planungsrechtliche Grundlage zur Neustrukturierung der Gemeinbedarfseinrichtungen und einer Nutzung als Mischgebiet geschaffen.

Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der mangelhaften Kapazität der vorhandenen Gebäude und der eingeschränkten Nutzbarkeit des Multifunktionsplatzes, der fehlenden Nutzungsvielfalt und dem veralteten baulichen Zustand der Sporteinrichtungen im Geltungsbereich einerseits und dem schlechten baulichen und funktionalen Zustand des innerörtlich gelegenen Dorfgemeinschaftshauses andererseits. Das bestehende Großspielfeld soll durch einen Multifunktionsplatz ergänzt und das Vereinsheim soll saniert und bedarfsgerecht erweitert werden. Aufgrund der Lärmkonflikte des Dorfgemeinschaftshauses im Ortskern ist der Neubau am Siedlungsrand bzw. die Bündelung mit weiteren relativ lärm erzeugenden Nutzungen im nördlichen Geltungsbereich vorgesehen. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen wurde durch den Erwerb der angrenzenden, aus der Nutzung gefallenen Bahnflächen durch die Stadt geschaffen.

Bislang dient ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der sportlichen Anlagen. Die Optimierung und Ausweitung der Nutzung erfordert den Ausbau einer Verbindung an die Ortslage, weshalb die vorhandene Straße „Am Wolfhagen“ verlängert werden soll.

5. Bestand

5.1 Vegetationsbestände

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Breitenbach. In Richtung Nordwesten grenzt es an Wohnbebauung, ansonsten ist es von Ackerflächen umgeben. Im Plangebiet besteht ein großer Baumbestand vorwiegend aus Pappeln und Birken. Acker- und artenarme Rasenflächen in Form des Sportplatzes und privaten Gärten sind vorhanden. Die prägenden Vegetationsbestände wie der größtenteils aus Birken bestehende Gehölzstruktur im Osten des Plangebietes und die Pappelreihen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sowie angrenzend an die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

5.2 Geotechnische Untersuchung

Nach Aufstellungsbeschluss wurde eine geotechnische Baugrunduntersuchung durchgeführt, die feststellt, dass von einfachen und übersichtlichen Baugrundverhältnissen auszugehen ist. Die Böden sind als mäßig tragfähig unter normaler Bauwerksbelastung anzusehen.¹ „Prinzipiell ist im Untersuchungsbereich eine Flachgründung mittels Einzel- und Steifenfundamenten oder auch eine Plattengründung auf elastischen Schotterpolstern möglich“.²

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen pleistozänen Schichten (Hanglehm und Fließerde) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Darunter befindliche Schichten sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.³

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durchquert durch brachliegende Bahngleise der Strecke 1811 Wulffen - Leinefelde, die seit dem 06.02.2008 von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Von der Freistellung betroffen waren diverse Flurstücke in den Gemarkungen Teistungenburg, Teistungen, Wintzingerode, Kirchohmfeld, Worbis und Breitenbach zwischen km 23,180 und 37,900. In Worbis sind im Geltungsbereich des B-Plans die Flurstücke 250/15, 250/16 und 633/250 betroffen.

¹ vgl. Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grubenbau mbH Mühlhausen/Thüringen (iBEG-mbH): Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung. Bauvorhaben: Baugrunderkundung für Aufstellung Bauleitplan Nr. 86 „Am Wolfhagen“ in 37327 Breitenbach. Stand: 22.06.2016, S. 13.

² vgl. ebd.: S. 14.

³ vgl. ebd.: S. 16.

Nordwestlich der ehemaligen Bahnanlagen befinden sich Wohnbebauung und Ackerflächen. Südöstlich der Bahnanlage befindet sich der Sportplatz mit dem Sportlerheim, Schützenheim und zwei Schießanlagen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich bestehen vier eingeschossige Sporteinrichtungen mit Grundflächen zwischen 100 und 575 m².

5.5 Ver- und Entsorgung

Der Saal und das Sportlergebäude sind an das Trinkwassernetz angeschlossen; die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt, genauso wie bei dem Schützenhaus, über eine Kleinkläranlage. Zur Zeit wird das Sportlerhaus über eine Elektroheizung beheizt. Auf der brach liegenden Bahnanlage bestand bis jetzt kein Bedarf nach Ver- und Entsorgung.

Anbindungspunkte für das Ableiten von Schmutz- und Regenwasser sind an den zwei angrenzenden Bestandstraßen vorhanden. Im Zuge der Durchführung der baulichen Maßnahmen wird die Anbindung des geplanten Feuerwehrgebäudes an den Abwasserkanal erfolgen. Die künftige Beheizung im Geltungsbereich wird durch die Anlage eines Gasanschlusses sichergestellt. Gleichzeitig soll eine Solarbeheizung geschaffen werden.

Es wird durch den Leistungsträger geprüft, inwiefern eine Leistungserhöhung nötig wird. Bezüglich der Verkehrsanlagen wird eine Erweiterung des Straßennetzes durch eine neue Erschließungsstraße am Schienenweg, entlang des bestehenden Einfamilienhausgebietes, vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Unterflurhydrant Nr. 5512/09 im Kreuzungsbereich Rasenweg/Wolfhagen sichergestellt. Er verfügt über eine Leistung von 57 m³/h bei 1,5 bar und entspricht damit den Bedingungen des DVGW Arbeitsblatt W 405.

Der Flächennutzungsplan sieht keine Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasseraufbereitung sowie für Ablagerungen im Geltungsbereich vor, die durch die Planung betroffen sein könnten. Es befinden sich unter- und oberirdische Gasleitungen im Plangebiet, deren genaue Lage vor eventuellen Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger zu prüfen sind.

5.6 Altlasten

Eine im Jahr 2016 durchgeführte organoleptische Prüfung des Baugrundes ergab keine Anzeichen auf eine Kontaminierung. Bei der chemischen Untersuchung von Auffüllungsmaterialien im Geltungsbereich wurden keine Auffälligkeiten festgestellt und die Einstufung erfolgte für den Zuordnungswert Z0. Bei der Untersuchung des Gleisschotter wurde in drei Bohrungen ein erhöhter Simazinwert ermittelt, es folgte die Einstufung >Z 2. Die chemischen Untersuchungen wurden punktuell durchgeführt und stellen keine repräsentative Aussage für den gesamten Bereich dar.⁴

Der Schotter muss nicht entfernt werden und das ca. 1 m unterhalb des restlichen Bodenniveaus befindliche Gleisgelände kann abgedeckt werden. Der geotechnische Bericht führt zu keinen die Bauleitplanung beschränkenden Ergebnissen, es empfiehlt jedoch ergänzende geotechnische Untersuchungen.

⁴ vgl. Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grubenbau mbH Mühlhausen/Thüringen (iBEG-mbH): Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung. Bauvorhaben: Baugrunderkundung für Aufstellung Bauleitplan Nr. 86 „Am Wolfhagen“ in 37327 Breitenbach. Stand: 22.06.2016, S. 16 f.

6. Planung

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes werden entsprechend der baulichen Umgebung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplans Mischgebietsflächen festgesetzt. Die Bauflächen mit einer Größe von insgesamt rund 1,1 ha sind über die bestehenden Straße „Rasenweg“ und „Schienenweg“ sowie einer neu zu schaffenden Verlängerung der Straße „Im Wolfhagen“ erschlossen. In den Mischgebietsflächen M1 bis M3 sollen Siedlungsarrondierungen stattfinden. In der Mischgebietsfläche wird die Grundlage zur Ansiedlung des Dorfgemeinschaftshauses und der Feuerwehr inklusive einer Wohnung vorgesehen. Der erweiterten Nutzung entsprechend wird eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage geschaffen, die auch als Veranstaltungsfläche in Verbindung mit dem neuen Multifunktionsplatz im Freien in Kombination mit dem neu zu errichtenden Dorfgemeinschaftshaus genutzt werden kann. Angrenzende Flächen werden als Grünfläche erhalten bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Zu Anbindung des neuen Funktionsgebäudes Feuerwehr-Dorfgemeinschaftshaus und der zugehörigen Stellplatzflächen an das örtliche Straßennetz wird die Straße „Zum Wolfhagen“ in süd-östliche Richtung verlängert und eine neue Erschließungsstraße zwischen der Straße „Zum Wolfhagen“ und „Rasenweg“ geschaffen. Die Erschließung der bestehenden Schießanlage mit Schützenheim und des Vereinsheims im Osten des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg im Süden. Dieser wird planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Erschließungsstraße gesichert.

Im westlichen Anschluss an die Stellplatzanlage wird ein Multifunktionsplatz angelegt. Dieser ersetzt den bestehenden Hartplatz südwestlich des Geltungsbereiches. Zum Zweck der Abschirmung der Ortslage wird der Multifunktionsplatz im Westen und Süden durch einen Erdwall eingefasst. Das südlich daran angrenzende Großspielfeld wird in seiner Lage erhalten. Zur Verbesserung der Abschirmung zur Ortslage wird zwischen der Stellplatzanlage und dem Multifunktionsplatz ebenfalls ein Erdwall angelegt, der an seinem östlichen Schenkel gleichzeitig als „natürliche“ Zuschauertribüne genutzt werden kann. Der bestehende Sportplatz sowie der geplante Multifunktions- und Spielplatz werden als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport- bzw. Spielplatz festgeschrieben. Der Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereiches wird in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und als öffentliche Grünfläche beibehalten. Ausgenommen aus diesen Grünflächen sind das bestehende Vereinsheim und die Schießstände. Hier wird ein besonderer Nutzungszweck der Flächen festgesetzt und Erweiterungsmöglichkeiten für das Vereinsheim geschaffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 sollen die derzeit im Außenbereich liegenden Nutzungen Großspielfeld und Schießanlagen (Außenbereichsflächen) als Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Sportplatz planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche zur Errichtung des Multifunktionsplatzes wird ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Südlich des Großspielfeldes wird die Zweckbestimmung Spielplatz für einen Teilbereich der Grünfläche festgelegt. Im Norden des Geltungsbereiches werden als planungsrechtliche Grundlage zur Siedlungsarrondierung bzw. zur Unterbringung der Feuerwehr und des Dorfgemeinschaftshauses inklusive einer Wohnung Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO festgesetzt

Aufgrund der dörflichen Prägung des Ortsrandes sowie der überwiegend angrenzenden Wohnbebauung wird die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb der Mischgebietsflächen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO auf folgende beschränkt:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der oben bezeichneten Teile des Gebiets.

Die Festsetzung von Grünflächen im Süden und Mischgebietsflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes entspricht den Formulierungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) wird für mit M1 und M4 bezeichneten Bauflächen die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstgrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für die mit M2 und M3 bezeichneten Bauflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,32 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die zeichnerisch dargestellten Flächen der vier überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um max. 50 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) sollen Aufenthaltsräume in den Dach- und Untergeschossen mitgerechnet werden, um hier eindeutige Größen bezogen auf die Gesamtnutzflächen zu definieren. Die Geschossflächenzahl wird analog § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Mischgebietsflächen mit 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die baulichen Anlagen der beiden Schießbahnen sowie das Schützenhaus genießen Bestandsschutz, zur planungsrechtlichen Absicherung werden die durch die baulichen Anlagen in Anspruch genommenen überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) festgesetzt. Das Vereinsheim genießt ebenfalls Bestandsschutz, bedarf jedoch einer grundhaften Sanierung, um den künftigen Anforderungen einer bedarfsgerechten Nutzung zu genügen. Um bedarfsgerechte Erweiterungen des Raumprogramms zu ermöglichen, werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die eine Gebäudeerweiterung ermöglichen.

In den Mischgebieten M1, M2 und M3 wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe bei geneigten Dächern darf max. 5,50 m betragen. Die Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach darf max. 7,00 m betragen. In dem Mischgebiet M4 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe des Dorfgemeinschafts- bzw. Feuerwehrhauses 11 m. Die Traufhöhe des Sportlerheims darf maximal 5,5 m und die Firsthöhe 8,5 m betragen. Bezugspunkt ist jeweils die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte). Der Traufpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Anbindepunkte, die über ausreichende Kapazitäten verfügen, gewährleistet. Im Zuge der Durchführung der baulichen Maßnahmen wird die Anbindung des geplanten Feuerwehrgebäudes an den Abwasserkanal erfolgen.

Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der Bodeneigenschaften im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen nicht möglich. Das Regen- bzw. Niederschlagswasser sowohl von den Gemeinbedarfsflächen als auch von den privaten Grundstücken ist, soweit dies von den gegebenen Höhen möglich ist, in den Entwässerungsgraben südlich der ehemaligen Bahnstrecke Teistungen-Leinefelde einzuleiten. Das Wasser wird in Richtung Westen abgeleitet und im Bereich Estrich in den neu zu bauenden RW-Kanal durch das GI/GG „Am Teichhof“ über das neue Regenrückhaltebecken in die Line abgegeben. Das Regenrückhaltebecken ist für diese Wassermengen berechnet.

Die Rahmenbedingungen für die Behandlung des Niederschlagswassers werden in dem Entwässerungskonzept (EIT Planung & Bauüberwachung GbR, Dipl. Ing. Holger Saul, 13.10.2017) – bestehend aus einem Textteil sowie einem Lageplan - erläutert. Das Entwässerungskonzept ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Es soll ein Anschluss an das Gasnetz geschaffen sowie eine Versorgung über Solaranlagen ermöglicht werden. Es wird durch den Leistungsträger geprüft, inwiefern eine Leistungserhöhung nötig wird.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließungsvoraussetzungen sind mit Anbindepunkten für den Straßenausbau gegeben. Die Straße „Zum Wolfhagen“ soll erweitert werden und zur Erschließung der Sportanlagen dienen. Es soll so eine neue Erschließungsstraße als Verbindung zwischen dem „Rasenweg“ und der Straße „Zum Wolfhagen“ geschaffen werden. PKW-Stellflächen werden im unmittelbaren Umfeld der öffentlichen Einrichtungen geschaffen.

6.5 Immissionsschutz

Für den bereits vorhandenen Sportplatz besteht Bestandsschutz. Durch die geplante Verlagerung des Multifunktionsplatzes (derzeit befindet sich der Trainingsplatz in unmittelbarer Ortsrandlage im Süden des Geltungsbereiches) werden keine zusätzlichen Lärmbelastungen ausgelöst.

Durch das Verlegen des Dorfgemeinschaftshauses von einer innerörtlichen Lage an den Ortsrand werden die bestehenden Konflikte mit der Wohnbebauung entschärft. Innerhalb der Mischgebiete gelten die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) formulierten Immissionsrichtwerte. Ggf. sind durch Nutzungsvereinbarungen außerhalb der Bauleitplanung sicherzustellen, dass tagsüber (zwischen 06:00 und 22:00) die Richtwerte von 60 db(A) und nachts (zwischen 22:00 und 06:00) 45 db(A) nicht überschritten werden.

Mit der Schalltechnischen Begutachtung 17 2300-I, Bebauungsplan Nr. 86 „Am Wolfhagen“, geplanter Wohnbaustandort Leinefelde-Worbis, OT Breitenbach (Stand: August 2017) wurde eine Schall-Immissionsprognose für den Anlagen- und Sportlärm erstellt. Die Schallimmissionen werden an 16 akustisch relevanten Immissionsnachweisorten/ Einzelpunktnachweisorten (IP) berechnet⁵.

Bei der Gesamtbelastung des **Anlagenlärms** (Gewerbe- und Schießlärm) durch das Vereinsheim (Saal, Fasching o.ä. mit Musikveranstaltung), 2 Schießstände, die MI-Flächen M1 - M4 und die Parkplätze 2 (südwestlich neben dem Fußballplatz) und 3 (Umfunktionierung des Bestandsbolzplatzes) kommt es zu einer Überschreitung von Orientierungswerten⁶. Tags (6 bis 22 Uhr) ergibt sich eine Richtwertüberschreitung um 1 dB am Immissionsnachweisort IP 4⁷, der sich in einem Allgemeinen Wohngebiet am Rasenweg außerhalb des Geltungsbereiches befindet. *„Dominant ist der Kurzwaffenschießstand, gefolgt von der Fläche M3. Der Immissionsanteil des Kurzwaffenschießstandes erreicht genau 55 dB(A) und überschreitet den Tag-Richtwert (WA) somit nicht. Die Überschreitung entsteht durch die geringeren Immissionsanteile der restlichen Quellen. Im Mischgebiet entstehen tags keine Überschreitungen. An einem Nachweisort wird der Richtwert um 1 dB an zwei Nachweisorten um 2 dB unterschritten. An den anderen Nachweisorten liegen höhere Reserven vor. Nachts wird im Mischgebiet an einem Nachweisort im ungünstigen Fall der Richtwert erreicht, dominant ist der Parkplatz 3.“⁸*

Der Beurteilungspegel für den **Sportlärm** unterschreitet werktags die Orientierungswerte. Bei der Betrachtung eines Punktspiels von 90 min mit 100 Zuschauern in der Ruhezeit sonntags von 13 bis 15 Uhr sowie der Parkplatznutzung 1-3 (1: südwestlich des Dorfgemeinschaftshauses, 2: südwestlich des Sportplatzes und 3: Umfunktionierung des

⁵ vgl. Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH: Schalltechnische Begutachtung 17 2300-I. Bebauungsplan Nr. 86 „Am Wolfhagen“, geplanter Wohnbaustandort Leinefelde-Worbis, OT Breitenbach - Schall-Immissionsprognose Anlagen- und Sportlärm. Stand: August 2017, S. 10.

⁶ vgl. ebd.: 35

⁷ vgl. ebd.: 36

⁸ ebd.

Bestandsbolzplatzes) kam es jedoch zu einer Überschreitung der Immissionswerte. An den Immissionsnachweisorten IP 3 und 4 am Rasenweg nördlich des Geltungsbereiches kommt es zu Richtwertüberschreitungen von bis zu 3 dB. An IP 11 und 12 im geplanten Mischgebiet MI 4 betragen die Richtwertüberschreitungen 1 dB. Vorwiegend im Winterhalbjahr wird der Sportplatz allerdings erst ab 14 Uhr genutzt. Dabei verringern sich die Überschreitungen an IP 3/4 auf 1 dB und an IP 11/12 kann die Einhaltung nachgewiesen werden.

Zusätzlich wurden sonntags in der Kern-Teilzeit von 15 - 20 Uhr ein Fußball-Punktspiel mit 100 Zuschauern auf dem Sportplatz (vorwiegend im Sommerhalbjahr mit Spielbeginn 15 Uhr), die Multifunktionsfläche mit 3 Stunden (Bolzen) sowie die Nutzung der Parkplätze 1 – 3 untersucht. *„An IP 3 (WA) wird der Richtwert um 1 dB überschritten, an IP 4 (WA) genau erreicht. Aus diesen Ergebnissen ist zu schlussfolgern, dass sonntags in der Kernzeit (9 - 13 Uhr oder 15 - 20 Uhr) nur 2 Stunden auf der Multifunktionsfläche gebolzt werden kann“.*⁹

Bei der Betrachtung der Spitzenpegel ergibt sich für die drei Parkplätze Folgendes:

„Überschreitungen treten hierbei nur nachts durch die Nutzung von Parkplatz 1 auf. Die Nutzung des Parkplatzes 1 beschränkt sich auf die Nutzung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses (DGMH) in der Fläche M4. Es ist anzunehmen, dass Vereinsversammlungen bis nach 22 Uhr gehen können und dadurch nächtlicher Abgangsverkehr auf diesem Parkplatz entsteht.

Ebenso ist es möglich, dass Mitglieder der Feuerwehr nachts von einem Einsatz wiederkommen, und mit den PKWs wegfahren. Die Überschreitungen nachts durch Parkplatz 1 betragen an IP 4 (WA) 2 dB, an IP 9 (MI) 3 dB und an IP 11 (MI) 1 dB.

*In der Regel sind bei Überschreitungen durch Parkplatzlärm keine realistischen Schallschutzmaßnahmen möglich. Die Höhe der Überschreitungen ist aus unserer Sicht noch moderat und wird ggf. durch die Genehmigungsbehörde toleriert, zumal die an-gesprochenen Nutzungen (Vereinsversammlungen) relativ selten sind und Geräusche in Verbindung mit Feuerwehreinsätzen hinzunehmen sind. Können diese Überschreitungen nicht toleriert werden, besteht die Möglichkeit, Parkplatz 1 nur tagsüber bis spätestens 22.00 Uhr zur Nutzung zuzulassen.“*¹⁰

⁹ vgl. ebd.: 37

¹⁰ ebd.: 38

In der schalltechnischen Begutachtung werden abschließend folgende Nutzungsarten zur Einhaltung von Schall-Orientierungswerten formuliert:

„Zusammenfassung der möglichen Nutzungen

Anlagenlärm

Der **Saal im Vereinsheim** incl. Anbau kann für die angekündigten Veranstaltungen mit Musikdarbietungen (Kapelle/DJ, Fasching, Kirmes etc.) uneingeschränkt auch zur Nachtzeit genutzt werden, sofern folgender Innenpegel eingehalten wird:

Innenpegel Saal, Veranstaltungen mit Musikdarbietung, Kapelle/DJ,

L_{Aeq} 94 dB(A)

L_{AFTeq} 97 dB(A) incl. $K_I = 3$ dB Zuschlag Impulshaltigkeit

Bei einer stationären Verstärkeranlage im Saal empfehlen wir das Einjustieren des Innenpegels und das Verplomben der Anlage durch eine Fachfirma. Bei wechselnden DJs besteht theoretisch das Problem, dass bei jedem eine neue Einregelung erfolgen müsste. Wir empfehlen in diesem Fall den Einsatz eines Pegelbegrenzers, der das Abschalten der Verstärkeranlage bei Überschreiten des zulässigen Innenpegels im Raum bewirkt. Der Pegelbegrenzer wird einmal auf den maximal zulässigen Innenpegel voreingestellt und immer wieder verwendet. Während der Musikveranstaltungen sind die Bässe niemals voll auszuregeln.

Ansprüche an die Schalldämmung von Bauteilen werden nicht erhoben, da es sich um einen Gebäudebestand handelt.

Während Veranstaltungen mit Musikdarbietungen sind Fenster und Türen geschlossen zu halten, besonders nachts. Zu Lüftungszwecken sind die Fenster und Türen der Räume nur in Musikpausen zu öffnen.

Die Veranstaltungen für **Frühschoppen mit Einsatz einer Blaskapelle** sind auf 10 Veranstaltungen im Jahr (seltene Ereignisse) und den Tagzeitraum zu beschränken.

Die **Schießanlage**, bestehend aus einem Kurzwaffen- und einem Langwaffenschießstand, kann gemäß Genehmigungsbescheid von 1994 genutzt werden. Das betrifft den Einsatz der genehmigten Waffen, Munition, Schießzeiten und Schusszahlen auf der Basis von sportlichem Schießen.

Feuerwehrübungen sind auf Grund der tatsächlichen, geplanten Nutzung nicht auf dem angrenzenden Sportplatz und auch nicht auf der Fläche M 4 durchzuführen.

Im geplanten **Dorfgemeinschaftshaus** (DGMH) sind keine geräuschintensiven Veranstaltungen mit Musikdarbietungen o.ä. zulässig.

Die Emissionen der geplanten **4 Mischgebietsflächen (M1-M4)** sind für Wohnen und für das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe auszulegen. Die maximalen Flächenpegel sind bei jeder Fläche auf Emissionen mit $L_{WA} = 55/40 \text{ dB(A)/m}^2$ für tags/ nachts zu begrenzen. Ist das jeweilige anzusiedelnde Gewerbe (Firma) bekannt, ist eine Überprüfung der zulässigen Emissionen im Vorfeld vorzunehmen. Das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe ist hierfür vorzugsweise geeignet.

Die **Parkplätze 1 - 3** können entsprechend der dargestellten Berechnungsvarianten für Anlagen und/oder Sportveranstaltungen genutzt werden. Parkplatz 3 entspricht dem ehemaligen Bolzplatz und wurde nach Vorgabe zum Parkplatz umgenutzt. Überschreitungen durch Spitzenpegel auf den Parkplätzen treten nur nachts im Zusammenhang mit Anlagenlärm und Parkplatz 1 auf. Es wird auf die Diskussion im Kapitel 4 verwiesen.

Sportlärm

Werktags in der Kernzeit von 8 - 20 Uhr ist das Fußball-Training auf dem Sportplatz mit 2 Stunden, kombiniert mit 3 Stunden Nutzung der Multifunktionsfläche, z.B. als Bolzplatz, durchführbar. Für diese Aktivitäten ist Parkplatz 2 vorzugsweise zu nutzen.

Sonn-/feiertags in der Ruhezeit von 13 - 15 Uhr führt ein Fußball-Punktspiel in voller Länge 100 Zuschauern zu Richtwertüberschreitungen von bis zu 3 dB. Mit der bisherigen Spielansetzung um 14 Uhr kann die Überschreitung der Immissionsrichtwerte jedoch auf 1 dB reduziert werden. Diese Praxis wird auch weiterhin empfohlen. Für diese Aktivitäten sind die Parkplätze 1 - 3 nutzbar.

Sonn-/feiertags in der Kernzeit von 9 - 13 und 15 - 20 Uhr führt ein Fußball-Punktspiel mit 1,5 Stunden Spielzeit und 100 Zuschauern, kombiniert mit 3 Stunden Nutzung der Multifunktionsfläche zum Bolzen zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1 dB. Die Reduzierung der Nutzungszeit für Bolzen auf der Multifunktionsfläche von 3 auf 2 Stunden bringt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Für diese Aktivitäten sind die Parkplätze 1 - 3 nutzbar.

In der Ruhezeit wurde eine zusätzliche Berechnung durchgeführt, aber nicht dokumentiert. (Die Ergebnisse wurden zur Standortberatung am 16.08.2017 in Breitenbach als

*orientierendes Ergebnis vorgestellt.) Sie beinhaltet ein 2-stündiges Bolzen auf der Multifunktionsfläche. Es ergaben sich dafür Richtwertüberschreitungen an IP 3 und 4 (WA) von 8 - 10 dB. Die Nutzung der Multifunktionsfläche ist somit grundsätzlich **in den Ruhezeiten nicht möglich**, weder werktags noch sonn-/feiertags.“¹¹*

6.6 Bodenschutz

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie § 1a Abs. 2 BauGB sind folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen zu beachten:

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

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten:

- Retention des Niederschlagswassers u.a. durch Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens in Erdbauweise mit Rasenansaat

¹¹ ebd.: 39-41

- Erhalt von Einzelbäumen aus landschaftsgestalterischen und artenschutzrechtlichen Gründen
- Entwicklung und Erhalt von naturschutzfachlich wertvollen Biotopkomplexen durch entsprechende Festsetzungen: u.a. Strauch- und Baumpflanzungen, Flächen der natürlichen Sukzession überlassen
- Strauch- und Baumpflanzungen zur visuellen Auflockerung des Plangebietes und zur Entwicklung eines landschaftsgestalterischen Übergangs zur freien Feldflur
- Pflanzung von standortgerechten und einheimischen Arten , Berücksichtigung der Pflanzliste gem. grünordnerischen Festsetzungen

Erforderliche Befestigungen sind in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise auszuführen. Ausgenommen von der Regelung sind Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken im Norden des Geltungsbereiches (Flurstück 250/16), die auch als Festplatz genutzt werden soll.

Die Entsorgung des anfallenden Bleis im Bereich der Schießanlagen ist geregelt. Es handelt sich um bereits genehmigte Anlagen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die vorhandenen sowie geplanten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Generell ist bei allen vorgesehenen Anpflanzungen zu den Nachbargrundstücken das Thüringische Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Alle unbebauten und unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Entnahme von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte durch eine potenziell mögliche Brutttätigkeit während der Vegetationsperiode zu vermeiden.

Eine genaue Beschreibung von Maßnahmen, die mögliche Beeinträchtigungen im Zuge der Realisierung des B-Plans vermeiden, reduzieren bzw. ausgleichen sind dem Teil B der Begründung zum B-Plan Nr. 86 „Umweltbericht inkl. grünordnerischer Ergänzung, Stand 06.12.2017“ zu entnehmen.

7. Quellen

Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grubenbau mbH

Mühlhausen/Thüringen (iBEG-mbH): Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung.

Bauvorhaben: Baugrunderkundung für Aufstellung Bauleitplan Nr. 86 „Am Wolfhagen“ in 37327 Breitenbach. Stand: 22.06.2016.

Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH: Schalltechnische Begutachtung 17 2300-I.

Bebauungsplan Nr. 86 „Am Wolfhagen“, geplanter Wohnbaustandort Leinefelde-Worbis,

OT Breitenbach - Schall-Immissionsprognose Anlagen- und Sportlärm. Stand: August 2017.