

Aufgestellt durch:

**Claus-Christoph Ziegler**  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16 a  
37308 Heilbad Heiligenstadt

# **B E G R Ü N D U N G**

---

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151  
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

**Stadt Leinefelde-Worbis**

## **SATZUNG**

Fassung vom 17.01.2022

## Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	2
1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	3
2. BESTANDSSITUATION.....	13
3. PLANUNGSZIELE.....	14
4. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	16
5. HINWEISE .....	20
QUELLENVERZEICHNIS.....	24
ANLAGEN .....	25

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche", Stand 1995 .....	4
Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" .....	5
Abbildung 3: Darstellung Bebauungsplagebiet im Raum .....	7
Abbildung 4: Ausschnitt LEP-Karte 3 - zentrale Orte und Infrastrukturen.....	9
Abbildung 5: Auszug aus RP-Nordthüringen mit Auszug aus der Legende.....	10
Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde.....	12

# 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

## 1.1. Verfahrensstand

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Stadt Leinefelde-Worbis am 22.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz für die Stadt Leinefelde-Worbis gem. § 12 Abs. 2 BauGB. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Leinefelde-Worbis am 25.03.2021.

Das vorliegende Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan war ursprünglich als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche" aufgestellt worden. Dieses Verfahren wird aktuell parallel zur bauplanungsrechtlichen Lösung der Reitsportanlage des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. weiter geführt. Der Geltungsbereich wurde hierdurch verkleinert und ein separates Verfahren zur bauplanungsrechtlichen Klärung des Wohnstandortes am Worbiser Weg, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg", eingeleitet. Da die Geltungsbereiche der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 151 dem ursprünglichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 "Vor der Büche" entsprechen, werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für beide Verfahren angerechnet. Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche" der Stadt Leinefelde-Worbis wurde vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Leinefelde-Worbis am 08.10.2020 veröffentlicht.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 30.09.2020 Gelegenheit gegeben ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 "Vor der Büche" abzugeben.

## 1.2. Anlass der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt mit dem Vorhabenträger die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Breitenholz.

Für das Gebiet im Norden des Ortsteils wurde bereits bis zum Jahr 1995 der Bebauungsplan "Vor der Büche" der Stadt Leinefelde-Worbis für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" erarbeitet (letzter Stand Februar 1995), welcher jedoch nicht in Kraft trat. Während des Verfahrens wurde für die mittlerweile realisierte Wohnbebauung auf dem Flurstück 112/3 der Gemarkung Breitenholz, Flur 1 Baurecht gem. § 33 BauGB erwirkt. Weiterhin wurde der damals vorgesehene Spielplatz auf dem Flurstück 823/86

der Gemarkung Breitenholz, Flur 1 nie realisiert. Stattdessen entwickelte sich an dieser Stelle eine Reitsportanlage, welche aktuell dem Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V. angehört. Zusätzlich widerspricht die bestehende Reitsportanlage der Festlegung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis. Aktuell sieht der FNP aus dem Jahr 1998 im OT Breitenholz an dieser Stelle ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" vor. Hierbei soll die Zweckbestimmung der Grünfläche zur "Reitsportanlage" im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz soll die städtebauliche Ordnung für einen bereits bestehenden und weiter zu entwickelnden Siedlungsbereich sowie eine die bauplanungsrechtliche Grundlage für die vorherrschende Nutzung geschaffen werden.

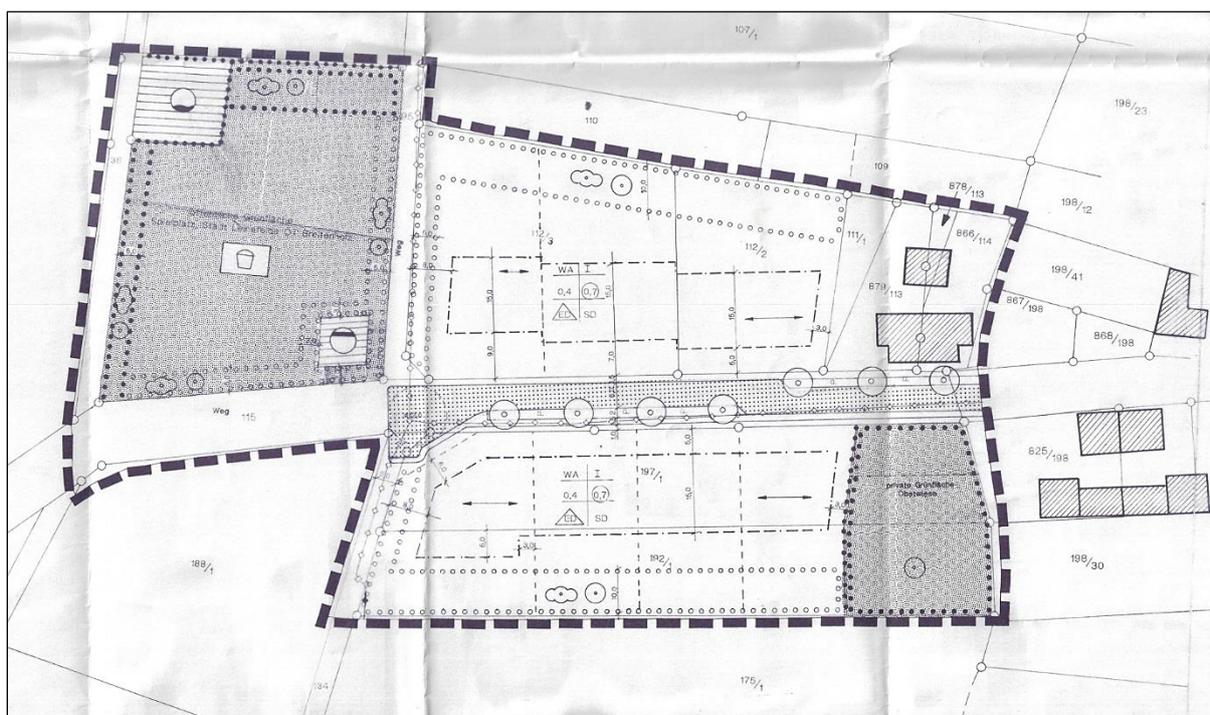


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche", Stand 1995

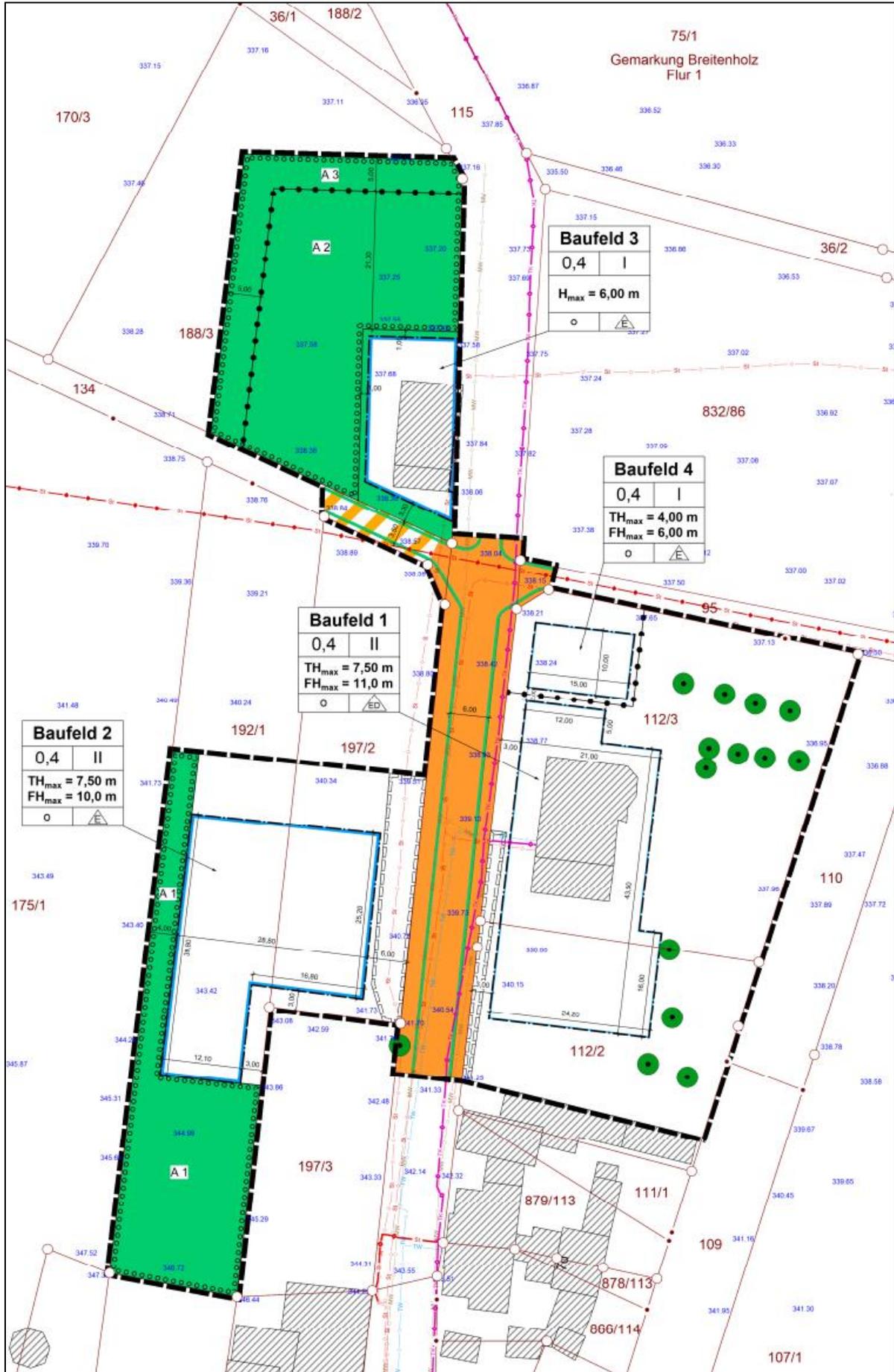


Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"

### **1.3. Rechts- und Kartengrundlagen**

Die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz der Stadt Leinefelde-Worbis erfolgt gemäß

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**

Als Kartengrundlage dienen das Liegenschaftskataster (ALKIS), Digitale Topografische Karten (DTK) sowie Orthofotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Freistaates Thüringen. Die Vermessung des Geltungsbereiches wurde im November 2019 vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) Thomas Müller – öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI), Dr. August-Hübenthal-Straße 3, 37339 Leinefelde-Worbis, OT Worbis durchgeführt.

### **1.4. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Ortsteil Breitenholz befindet sich in der Stadt Leinefelde-Worbis (Einwohner 19.525, Stand 2018) im Landkreis Eichsfeld. Geographisch liegt der Ortsteil östlich des Stadtgebietes Leinefelde.



Abbildung 3: Darstellung Bebauungsplagebiet im Raum (Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation o.J.)

Innerhalb des ca. 8.369m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches handelt es sich um die Flurstücke der Gemarkung Breitenholz, Flur 1. Im Einzelnen betrifft dies im Geltungsbereich folgende Flurstücke:

vollständig	teilweise
112/2; 112/3	192/3; 192/2; 197/5; 115; 134; 95; 188/3

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

- im Norden durch die angrenzende Reitsportanlage und angrenzendem Ackerland,
- im Osten durch Intensivgrünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen,
- im Süden durch private Grundstücke mit Wohnbebauung am Worbiser Weg,
- im Westen durch weiteres Intensivgrünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen.

## 1.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) "Thüringen im Wandel" stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogrammes im Jahr 2004 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Freistaates verändert. Insbesondere der demographische Wandel, die Energiewende sowie drastische Einschränkungen für die öffentlichen Haushalte stellen den Freistaat vor große Herausforderungen. Mit dem LEP 2025 wird eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes eingeführt, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das LEP 2025 ist ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile, es werden keine Regionen abgekoppelt, sondern die regionalen Potentiale gezielt entwickelt. Zusätzlich werden auch Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung formuliert.

Die Stadt Leinefelde-Worbis mit ihren Ortsteilen Beuren, Birkungen, Breitenbach, Breitenholz, Hundeshagen, Kallmerode, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld, Leinefelde, Wintzingerode und Worbis stellt im Landkreis Eichsfeld ein Mittelzentrum (2.2.9 Z) dar und befindet sich an den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren BAB 38 (Bundesautobahn) und B 247 (Bundesstraße). Der Entwicklungskorridor entlang der BAB 38 ist ein demografisch weitgehend stabiler Raum, der auf Grund vorhandener Verkehrsinfrastruktur (A 38, Schienenverbindung Kassel/Göttingen – Leinefelde-Worbis – Nordhausen – Halle) über gute Entwicklungschance verfügt. Zudem befinden sich in Leinefelde-Worbis Industriegroßflächen, die für die Flächenvorsorge für Ansiedlungen von hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung sind.

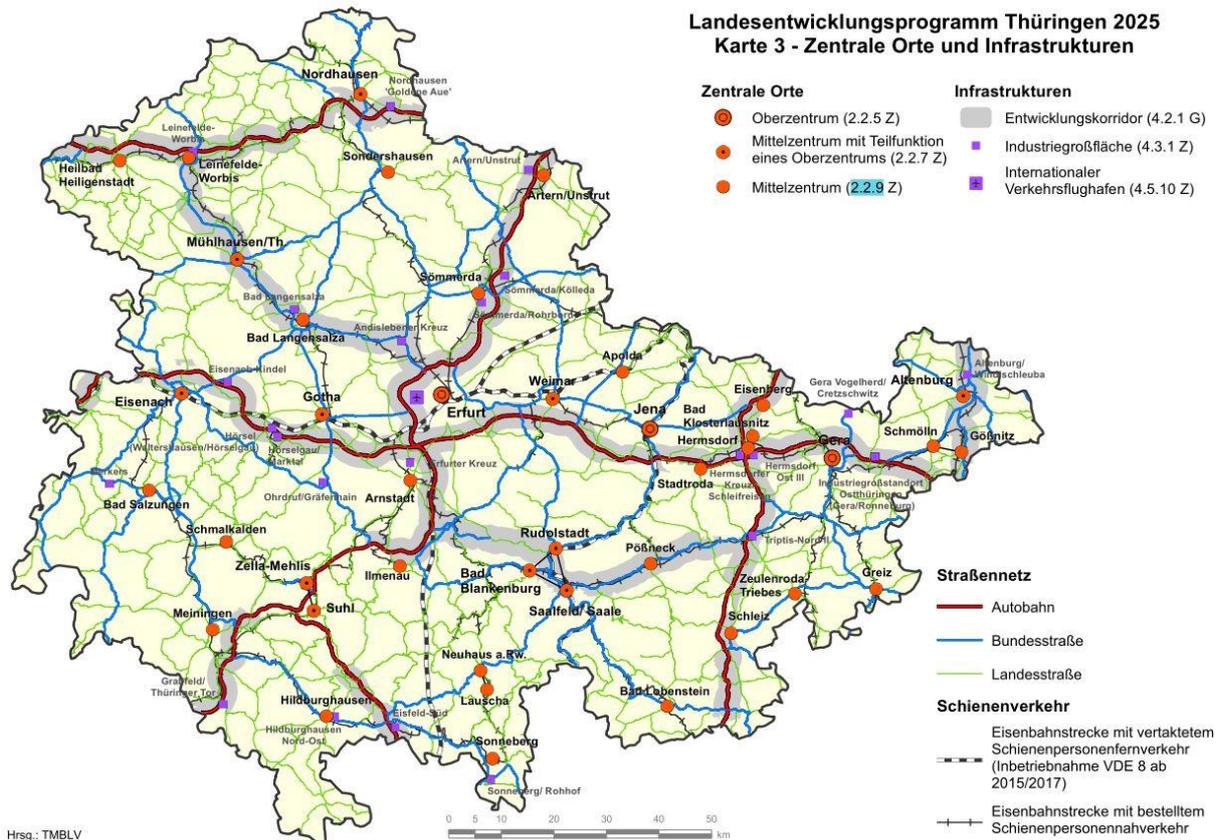


Abbildung 4: Ausschnitt LEP-Karte 3 - zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2014: Karte 3)

### Regionalplan Nordthüringen (RP NT 2012)

Der Regionalplan Nordthüringen (RP NT 2012), welcher mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen (RROP NT) dar. Er ist von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen erarbeitet. Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 29.10.2012 im Thüringer Staatsanzeiger.

Im Regionalplan Nordthüringen des Thüringer Landesverwaltungsamtes verlaufen durch die Stadt Leinefelde-Worbis die europäisch bedeutsame Straßenverbindung BAB 38, großräumig bedeutsame Straßenverbindung B 247 sowie mehrere überregional und regional bedeutsame Straßenverbindungen des Landes. Durch den Ortsteil Breitenholz verläuft die L 1014, die im RP NT als sonstige Straßenverbindung gekennzeichnet ist. Weiterhin weist der RP NT in der Stadt Leinefelde-Worbis eine europäisch sowie eine großräumig bedeutsame Schienenverbindung aus: Im Ortsteil Leinefelde befindet sich ein Bahnhof sowie ein Bahn-Bus-Verknüpfungspunkt.

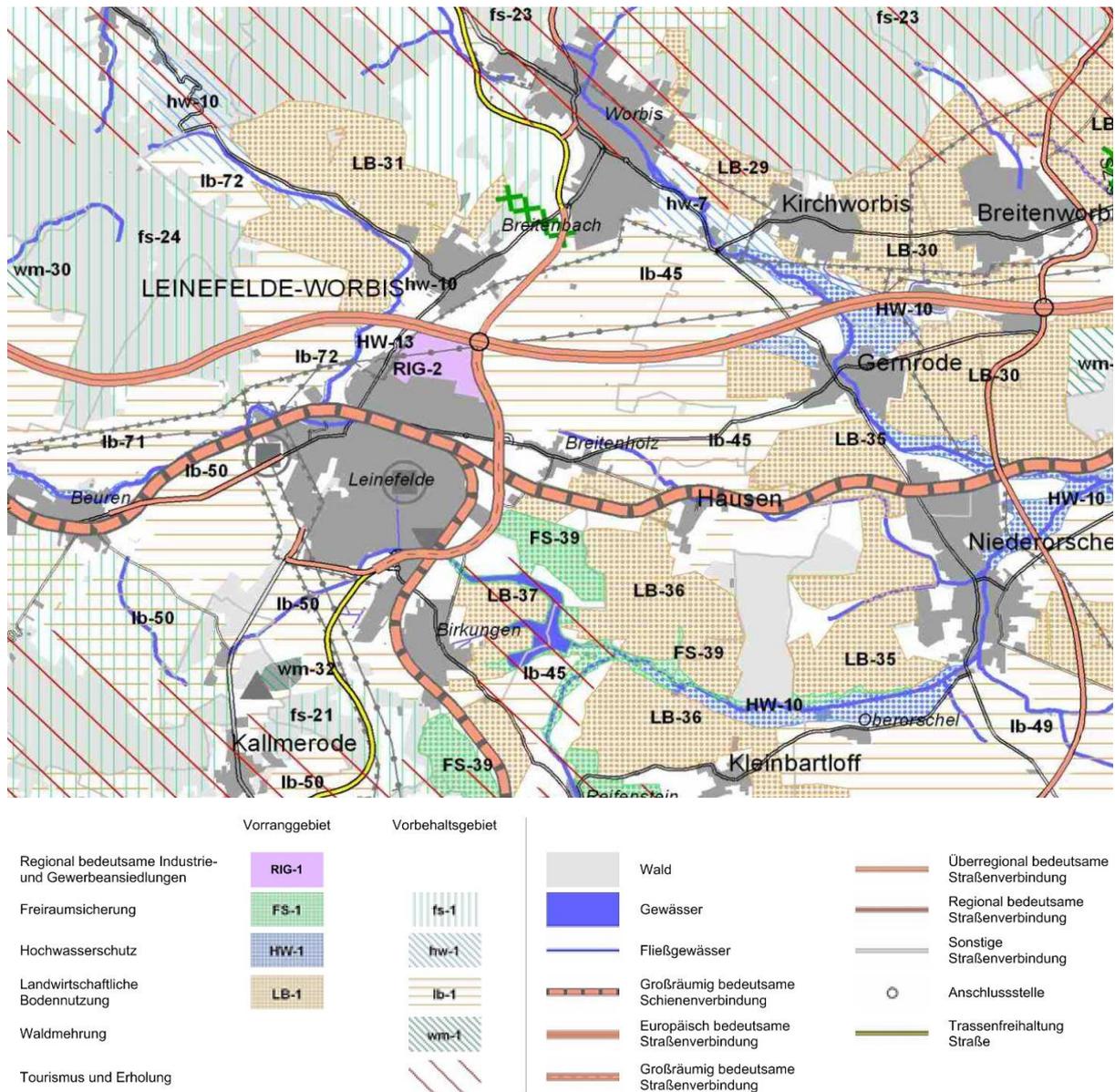


Abbildung 5: Auszug aus RP-Nordthüringen mit Auszug aus der Legende (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen 2012: Raumnutzungskarte Westteil)

Weiterhin werden die fachlichen Ziele des Regionalplanes Nordthüringen durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen konkretisiert. Vorranggebiete dienen in der Regionalplanung als raumplanerisches Instrument, entsprechend dem Prinzip der optimalen Raumnutzung. Nach diesem Prinzip wird jede Nutzungsart auf den für sie am besten geeigneten Flächen angesiedelt. Ausschlaggebend ist die fachliche Eignung einer Nutzungsfunktion aufgrund der gegebenen Standortbedingungen und der an die Fläche gestellten Nutzungsansprüche. Daraus ergeben sich für jede Fläche spezifische Eignungen, die den jeweiligen *Fachvorrang* begründen. Unterschieden werden Gebiete mit einfachem Vorrang, die nur für eine Nut-

zung besonders geeignet sind, Gebiete mit Überlagerung von mehreren Vorrängen und Gebiete ohne Vorrang, d.h. ohne besondere Eignung<sup>1</sup>. Im RP NT stellt der Bereich nördlich des Ortsteils Leinefelde ein Vorranggebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen (RIG-2) dar. Zudem prägen die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB) und Freiraumsicherung (FS) die räumliche Struktur im Südosten der Stadt. Weiterhin finden sich an Fließgewässern und Gewässern Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

In *Vorbehaltsgebieten* sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Gebiete, in denen einer bestimmten raumbedeutsamen Nutzung oder Funktion bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen "besonderes Gewicht beigemessen" werden soll. Im Gegensatz zum Vorranggebiet sind diese konkurrierenden Nutzungen jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete stellt der RP NT innerhalb der Stadt Leinefelde-Worbis Flächen für landwirtschaftliche Bodennutzung (lb), Freiraumsicherung (fs), Waldmehrung (wm) und Tourismus und Erholung dar. Oberhalb des Ortsteils Breitenholz befindet sich das Vorbehaltsgebiet lb-45.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 1998. Dieser sieht für den Ortsteil Breitenholz im Innenbereich gemischte Bauflächen (M) vor. In den Randbereichen finden sich Wohnbauflächen (W), Flächen für private Eigentümergeärten (GR) und eine gewerbliche Baufläche (G). Ringsum dominieren Flächen für die Landwirtschaft in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im aktuellen Flächennutzungsplan von Leinefelde-Worbis sind die betreffenden Planungsflächen im Norden des Ortsteils als "Wohnbaufläche" (W), Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Des Weiteren wurde zur räumlichen Anbindung des Siedlungsbereichs eine Stichstraße festgelegt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Hierbei soll die Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" im Norden gänzlich zur Grünfläche mit Zweckbestimmung "Reitsportanlage" geändert werden, um eine planungsrechtliche Grundlage für den sich dort befindlichen Reitplatz des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. zu schaffen.

---

<sup>1</sup> Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH 2001

<sup>2</sup> *quality*-Datenbank Klaus Gebhardt e.K. o.J.

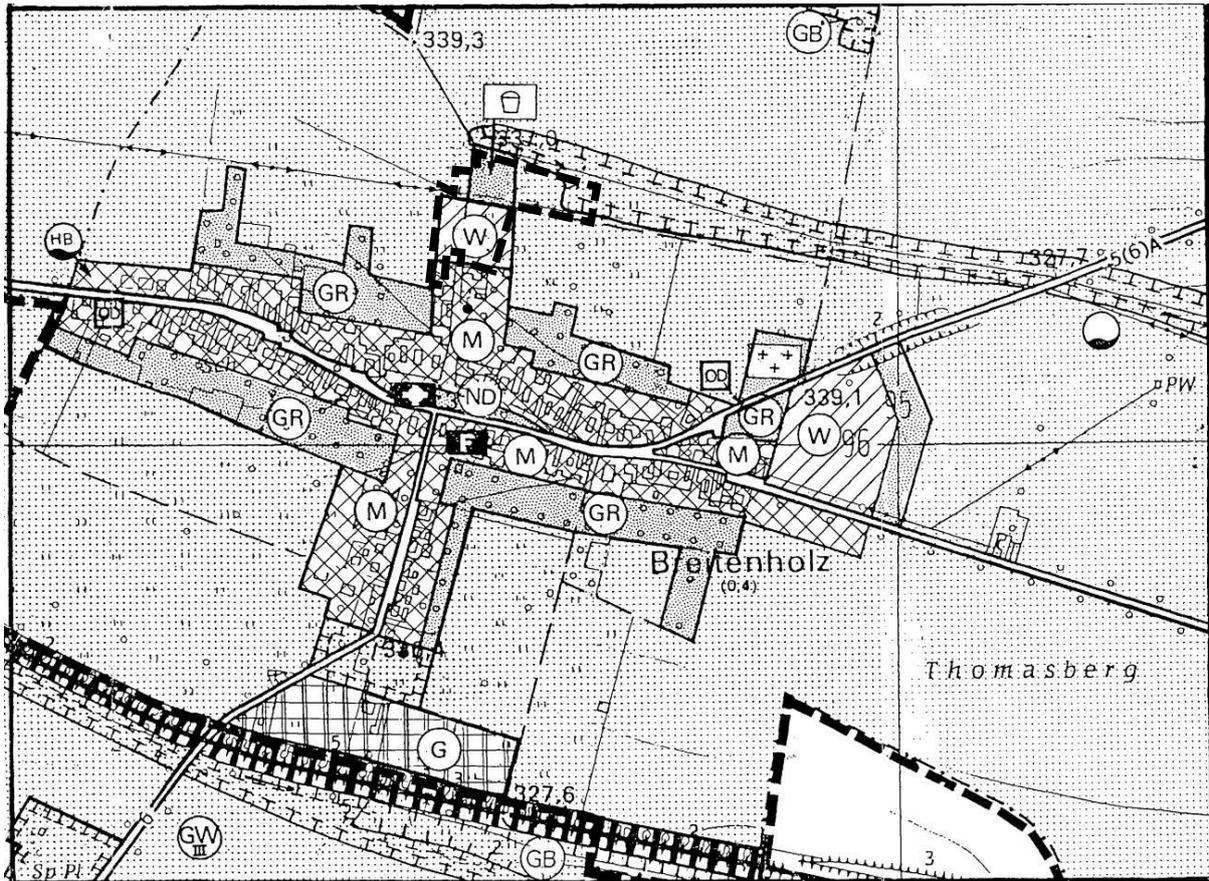


Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde - Darstellung Vorhabengebiet (Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis)

## 1.6. Informelle Planung

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (Stand 2015), ist die Weiterführung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 2006. Mit dieser Weiterentwicklung sollen die Ziele der Stadtentwicklung neu justiert und neue Handlungsbedarfe bis 2030 festgelegt werden.

Das ISEK 2030 der Stadt Leinefelde-Worbis enthält die Rahmenbedingungen für den Stadtbau, erläutert die strategische Orientierung und zeigt folglich die Ziele und Maßnahmen auf.

Zusammenfassende Erläuterung:

Die grundlegende Orientierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Charakteristika der einzelnen Stadt- bzw. Ortsteile. Dabei sollen deren spezifische Potentiale weiter akzentuiert werden. Das Profil des Stadtteils Leinefelde soll weiter als Arbeits-, Einkaufs- und Wohnstandort konkretisiert werden. Die weitere Flächenentwicklung der Vorranggebiete für regionale Industrie- und Gewerbeansiedlung ist dabei ein wesentliches Merkmal. Insbesondere die Flächenpotentiale des OT Breitenbach sind für Gewerbe- und Industrieansiedlung an der A 38 einzubeziehen.

Für den Stadtteil Worbis gilt es die Stärken hinsichtlich der Wohnqualität, der touristischen Attraktionen sowie die Stellung als Ausgangspunkt für die Freizeitnutzung der angrenzenden Landschaftsräume weiter auszubauen.

Weitere Schwerpunkte und Ziele über die grundlegende Orientierung hinaus sind:

- Sicherung und Ausbau der Wirtschaftskraft,
- Absicherung der Stadt als Mittelzentrum,
- Bündelung einer systemübergreifenden Mobilität am Bahnhof Leinefelde,
- Weitere Abrundung und Qualifizierung des Wohnungsangebots in den Stadtteilen, Leinefelde und Worbis sowie
- Stärkung der touristischen Potentiale.

Seit der Beschlussfassung zum STEK 2020 konnten bereits einige der darin genannten Ziele umgesetzt werden. Davon profitierte insbesondere der öffentliche Raum in den Ortsteilen. Als weiteres wichtiges Ergebnis ist die Überarbeitung des Flächennutzungsplans einschließlich Landschaftsplan zu nennen. Weitere Ergebnisse, mit dem Zusatz, dass sich diese als Daueraufgaben verstetigen, sind die verbesserte Prozesssteuerung, das Bauflächen- und Gebäudemanagement sowie das Monitoring (Überwachung).

Stadtstrukturell liegt der Fokus weiterhin auf der Verbesserung der Außenwirkung der Ortsteile im Landschaftsraum sowie der Vernetzung der Ortsteile untereinander und mit dem Landschaftsraum. Dazu zählen zudem die Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes, die Sicherung einer nachhaltigen Mobilität und die Intensivierung des Stadtmarketings.

Die vordringlichste Aufgabe im OT Breitenholz ist weiterhin die Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern, durch eine Verkehrsberuhigung und die gestalterisch-funktionale Aufwertung des Dorfangers. Maßnahmen hierfür sind Grünstreifen zur Ortsabrundung und naturräumliche Strukturverbesserungen sowie die Schaffung von Grünzonen im Siedlungsgebiet.

## 2. Bestandssituation

Der Ortsteil Breitenholz ("breites Holz" = ausgedehnter Wald), in welchem sich der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, liegt östlich der Altstadt von Leinefelde und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist Breitenholz an die anderen Ortsteile über die Landesstraße L 1014. Der Gebäudebestand in Breitenholz setzt sich überwiegend aus historischen und modernen Wohnbauten mit 2-3 Geschossen entlang der Hauptstraße (L 1014) und Nebenstraßen zusammen. Den zentralen Platz im Ort bildet der Dorfanger mit der katholischen Kirche St. Mariä Heimsuchung. Im Süden des Ortsteils befindet sich ein kleines Gewerbegebiet an der West/Ost-Schienenverbindung. Im und rund um den OT Breitenholz befinden sich keine Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete u.ä.).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Norden von Breitenholz. Baulich ist das Gebiet durch Wohnbebauung am Worbiser Weg und siedlungstypische Nebenanlagen geprägt. Der Freiraum setzt sich aus privaten Grundstücksflächen mit Gehölzpflanzungen im rückwertigen Bereich und freien Grünlandflächen (intensiv) zusammen. Oberhalb des Geltungsbereiches verläuft der Schwarzburger Laubach (Gewässerachse 3 m) sowie eine oberirdische Stromleitung (Mittelspannung) der Thüringer Energienetze.

Des Weiteren befindet sich nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs die Reitsportanlage des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. Um eine Störung der künftigen Bebauung im vorliegenden Bauungsplan zu verhindern und einschätzen zu können, wurde seitens des Reit- und Fahrsportvereins ein verbindliches Nutzungskonzept (Anlage 5 der vorliegenden Begründung) aufgestellt. Die Auswirkungen durch den Reitplatz auf die Nutzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im anhängigen Umweltbericht im Kapitel 3.6 Schutzgut Mensch/ Gesundheit (inkl. Erholung) besprochen.

### 3. Planungsziele

Anlass des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Antrag eines Vorhabenträgers zur Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung und bestehende Nutzung, sowie zur Realisierung von zwei Bauvorhaben jeweils westlich und östlich der Anliegerstraße "Worbiser Weg". Westlich des Worbiser Weges ist eine Wohnbebauung bzw. ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen und Pool vorgesehen und östlich des Worbiser Weges ein Anbau an des bestehende Einfamilienhaus mit Sauna und Pool. Außerdem sind diverse Nebenanlagen geplant.

Da derzeit eine Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend folgender beschriebener Planungsziele geschaffen werden:

- Entwicklung einer Ausgleichsfläche für den Eingriff mit einer verträglichen landschaftsgerechten Einbindung
- das charakteristische Ortsbild bewahren
- Nutzbarmachung der vorhandenen Grundstücksflächen und baulichen Anlagen für eine Wohnbebauung mit Nebenanlagen

Eine grundsätzliche Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Mit der Darstellung der Ortsränder, der Wohnbaufläche sowie der Ausweisung diverser Grünflächen

soll eine intakte Ortsrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen, sind vor allem die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

## 4. Begründung der textlichen Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Baufeld 1 Im Baufeld 1 sind Wohngebäude, ein Pool- und Saunahaus, ein Gewächshaus, eine Bienenzuchtstation für bis zu 30 Bienenvölker sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig.
- 1.2 Baufeld 2 Im Baufeld 2 ist ein Einzelhaus zur Wohnnutzung, ein Pool sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig.
- 1.3 Baufeld 3 Im Baufeld 3 ist ein Wirtschaftsgebäude/Lagerhalle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte zulässig.
- 1.4 Baufeld 4 Im Baufeld 4 ist ein Pferdestall für maximal 4 Pferde zulässig.

#### Begründung:

*Auf dem Baufeld 1 soll durch die Festsetzungen der aktuelle Bestand bauplanungsrechtlich gesichert und Nutzungsergänzungen ermöglicht werden. Für das Baufeld 2 werden nur Nutzungen vorgesehen, die dem Wohnen inkl. Nebenanlagen entsprechen. Andere Nutzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Auf dem Baufeld 3 ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und ggf. Modernisierung eines Wirtschaftsgebäudes/Lagerhalle vorgesehen. Eine Tierhaltung ist in diesem Gebäude nicht geplant. Auf dem Baufeld 4, gegenüber der Reitsportanlage, soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Pferdestalls ermöglicht werden.*

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 GRZ

In den Baufeldern 1 bis 4 wird GRZ von 0,4 festgelegt. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO um 25% überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,5.

#### Begründung:

*Die festgesetzte GRZ richtet sich nach dem in der BauNVO vorgegebenem Maß für Allgemeine Wohngebiete. Um eine bessere Auslastung der Grundstücke zu gewährleisten, wird die Überschreitung der GRZ um 25% auf maximal 0,5 zugelassen.*

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16ff BauNVO)

In den Baufeldern 1 - 4 sind folgende maximale Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) und Firsthöhen ( $FH_{max}$ ) bzw. Höhe baulicher Anlagen ( $H_{max}$ ) einzuhalten:

Baufeld 1:	$TH_{max}$ : 7,50 Meter
	$FH_{max}$ : 11,00 Meter
Baufeld 2:	$TH_{max}$ : 7,50 Meter
	$FH_{max}$ : 10,00 Meter
Baufeld 3 und 4:	$TH_{max}$ : 4,00 Meter
	$FH_{max}$ : 6,00 Meter

Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene mittlere Geländehöhe in der Mitte der baulichen Anlage, gemessen an allen Eckpunkten der baulichen Anlage.

Begründung:

*Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand (Baugenehmigung gem. § 33 BauGB) und einer 2-geschossigen Bebauung in den Baufeldern 1 und 2. In den Baufeldern 3 und 4 werden die zulässigen Gebäudehöhen zur besseren Eingliederung in das Landschaftsbild reduziert.*

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

In den Baufeldern 1 und 2 sind jeweils maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Kellergeschoss zulässig. In den Baufeldern 3 und 4 ist jeweils maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude mit Hauptnutzung ist zulässig.

Begründung:

*In den Baufeldern 1 und 2 soll eine Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und eine Unterkellerung ermöglicht werden. In den Baufeldern 3 und 4 soll die Gebäudehöhe und damit auch die Anzahl der Vollgeschosse reduziert werden. Der Begriff Vollgeschoss beruht auf der Definition des Vollgeschosses gem. § 92 Abs. 2 ThürBO.*

3 Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Baufeldern 1 bis 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

*Da sich der Geltungsbereich am Ortsrand befindet, wird in den Baufeldern 1-4 eine offene Bauweise bevorzugt - die Grenzabstände sind hier einzuhalten.*

3.2 Einzelhäuser

Im Baufeld 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Baufeldern 2-4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

*Aufgrund der städtebaulichen Prägung des Ortes wird eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Abweichend davon wird im Baufeld 1 auch eine Doppelhausbebauung und damit eine potentielle spätere Grundstücksteilung zwischen EFH und Anbau, ermöglicht.*

3.3 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. In den Baufeldern 1-5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Baufeld 1 ist die Bienenzuchtstation und das Gewächshaus auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung:

*Es werden Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche genutzt. Von der Festsetzung von Baulinien wird abgesehen, da in der Umgebung keine entsprechende Prägung vorhanden ist.*

## II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

### 1. Allgemeine Regelungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen, Ver- und Entsorgungsleitungen (oder- und unterirdisch) sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten. Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht beseitigt werden in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. Es sind mindestens 50% der überbaubaren Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen. In den privaten Grünflächen darf der Nadelholzanteil nicht mehr als 50% betragen.

### 2. Allgemeine Regelungen für alle Kompensationsflächen:

- Bäume und Strauchbepflanzungen, sind bei deren Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ergänzen, wenn Lücken von mehr als 10% der Pflanzfläche oder mehr als 25 m<sup>2</sup> entstanden sind.
- Unterhaltungspflege: 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege
- Unterhaltungspflege Strauchpflanzungen: Strauchpflanzungen sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Unterhaltungspflege Streuobst: Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts
- Zu erhaltende Bestandsbäume sind während der Bauarbeiten zu schützen.
- Lockerung des anstehenden Bodens in den Pflanzflächen bis zu einer Tiefe von 40 cm
- Es sind die Pflanzabstände des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

#### 1. Kompensationsfläche A 1 (Streuobstwiese)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A 1 sind auf ca. 3.095 m<sup>2</sup> Obstbäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm, im Abstand von mind. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Dreibock). Es ist ein fachgerechter Pflanzschnitt durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Bäume sind zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Alle 5 Jahre ist ein fachgerechter Erhaltungs- und Erziehungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste 2. Die Kompensationsfläche A 1 ist als extensive, düngungsfreie Grünlandnutzung des Unterwuchs zu entwickeln. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A 1.

#### 2. Kompensationsfläche A 2 (Streuobstwiese)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A 2 sind auf ca. 986 m<sup>2</sup> Obstbäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm, im Abstand von mind. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Dreibock). Es ist ein fachgerechter Pflanzschnitt durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Bäume sind zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Alle 5 Jahre ist ein fachgerechter Erhaltungs- und Erziehungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste 2. Die Kompensationsfläche A 2 ist als extensive, düngungsfreie Grünlandnutzung des Unterwuchs zu entwickeln. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A 2.

#### 3. Kompensationsfläche A 3 (Feldgehölz)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A3 sind auf einer Fläche von 355m<sup>2</sup> Feldgehölze in einer geschlossenen Feldhecke (überwiegend Bäume) anzupflanzen. Es sind mind. 10% Dornensträucher zu pflanzen. Fachgerechte Pflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung als Hochstamm, mind. 12/14cm Stammumfang und von Sträuchern 40/60

cm, verpflanzt, 3-4 Triebe, als geschlossene Pflanzung, vollflächige Abdeckung des Pflanzstreifens mit Rindenmulch, Dicke 8-10 cm. Die Strauchpflanzungen erfolgen als ca. 5 m breiter Pflanzstreifen, mehrreihig versetzt, freiwachsend (ungeschnitten). Der Abstand zwischen den Bäumen hat 8-10 m zu betragen. Es erfolgt die Pflanzung als versetzte Baumreihe. Die Bäume sind stabil zu verankern mit Pfahldreieck. Die Bäume sind mit Wickelmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste 1. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A 3.

#### Pflanzliste 1

Gehölze I. Ordnung, Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Alnus glutinosa Schwarz-Erle
- Prunus avium Vogelkirsche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, 40 bis 60cm Höhe

- Corylus avellana Haselstrauch
- Salix caprea Sal-Weide
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselstrauch
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Euonymus europaea Pfaffenhütchen
- Rosa canina Hunds- od. Heckenrose
- Rosa pimpinellifolia Bibernelle
- Salix aurita Ohrweide
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

#### Pflanzliste 2

Obstgehölze Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10cm

- Malus domestica Apfel in heimischen Sorten
- Prunus avium Kirsche heimische Sorten
- Prunus domestica Pflaume in heimischen Sorten
- Pyrus communis Birne in heimischen Sorten

#### 4. Ausgleich über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld

Das in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. § 13ff BNatSchG entstehende Defizit in Höhe von 25.615 Flächenäquivalenten ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Leinefelde-Worbis und dem Landkreis Eichsfeld durch Erwerb der entsprechenden Flächenäquivalente aus dem Ökokonto des Landkreises Eichsfeld auszugleichen.

### **III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1, 4 ThürBO)**

Dächer sind als Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dachneigungen bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind von 30 bis 48 Grad alter Teilung zulässig. Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder Dachgauben.

## 5. Hinweise

### (1) Behandlung des Oberflächenwassers

Es sind die Richtlinien zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu berücksichtigen.

### (2) Altlasten und Bodenfunde

Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen. Beim Auftreten weiterer Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen. Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt.

### (3) Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergungen oder auch Dokumentationen. Es sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG von der Planung betroffen. Bodendenkmale sowie archäologische Fundstellen sind nicht belegt oder zu vermuten.

### (4) Erschließung / Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ). Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch durch einen öffentlichen Mischwasserkanal (Einleitstelle in den Schwarzburger Laubach) erschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt aktuell bereits über vollbiologische Kleinkläranlagen. Das vorgereinigte Schmutzwasser wird über einen Kanal des WAZ in den Vorfluter "Schwarzburger Laubach" eingeleitet. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung über Anlagen (z.B. Sickerschacht, Rigole) ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beantragen. Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltvorkehrungen vorzusehen. Träger für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist der

Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal". Der Anschluss und die Erweiterung des Wassernetzes finden an den bestehenden Trinkwasserleitung im Worbiser Weg statt. Träger für die Energieversorgung im Plangebiet ist die Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Die elektrotechnische Versorgung für die Wohnbauzwecke kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet werden. Den Geltungsbereich tangiert eine oberirdische Stromleitung (Mittelspannung) der Thüringer Energienetze. Die Versorgungsstrassen sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich verlegt werden. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern in den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen, ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### (5) Wiedereinsatz Mutterboden/Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn an in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (mit Baupisten, Baggermatten) und Vergeudung zu schützen. Für das Schutzgut Boden sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Maßnahmenblatts A 4 und des Umweltberichts zu beachten, und die DIN 19731:1998-05 sowie der §2 Abs.2 Nr. 1 BBodSchG zur Wahrung der Bodenfunktion während der Bauphase sind einzuhalten. Bei allen Erdarbeiten sind Mutter- und Unterboden getrennt auszuheben und zu lagern. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Stadt Leinefelde-Worbis hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen.

Die Schichtenverzeichnisse sowie die Erkundungsdaten und die Lagepläne sind nach Abschluss der Bohrarbeiten durch die Bohrfirma dem Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie zu übermitteln. Größere Baugruben sind dem TLUG rechtzeitig anzuzeigen.

#### (6) Munitionsfunde

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

(7) Abstände Kabeltrassen und Leitungen

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

(8) Brand- und Katastrophenschutz

In den Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder sind fach- gerecht anzubringen und zu warten.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup> h<sup>-1</sup> nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeit- raum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrun- nen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (seperater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr- Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern. Löschwasserentnahmestel- len sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Nicht stan- dardgerechte Löschwasserstellen werden nicht herangezogen. Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16t, Breite  $\geq$  3m, Höhe d. Durchfahrt  $\geq$  3,50m, Kur- venradien  $\geq$  10,50m, Bewegungsfläche 7x12m, Neigung der Zufahrt  $\leq$  10%). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594mm) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie den folgenden Anforderungen ge- nügen:

Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau, sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar

zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbare Kabelkanäle an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit, ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaikanlagen" vom Februar 2012).

#### (9) Gehölbeseitigung

Gehölbeseitigungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10 - 28.02 durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung, auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

#### (10) Geodätische Festpunkte

Geodätische Festpunkte sind entsprechend des ThürLVerMg besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt (afis@tlbg.thueringen.de) zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLBG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

#### (11) Immissionsschutz

Es sind die Schallschutzrichtwerte nach DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten.

Verfasst durch:

**Claus-Christoph Ziegler**  
Freier Landschaftsarchitekt

---

Heilbad Heiligenstadt, den 17.01.2022

## Quellenverzeichnis

### Material

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Regionale Planungsstelle beim Thüringer Landesverwaltungsamt (Hg.) 2012: Regionalplan Nordthüringen, Sondershausen.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringen im Wandel, Erfurt.

Stadt Leinefelde-Worbis (Hg.) o.J.: Flächennutzungsplan, verfügbar auf: <<https://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>> (Zugriff: 2020-02-25).

### Online

Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH (Hg.) 2001: Lexikon der Geografie, Vorranggebiet, verfügbar auf: <<https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/vorranggebiet/8749>> (Zugriff: 2020-02-25).

Quality-Datenbank Klaus Gebhardt e.K. (Hg.) o.J.: Das Umwelt-Lexikon, Vorbehaltsgebiet, verfügbar auf: <<https://www.umweltdatenbank.de/cms/lexikon/48-lexikon-v/395-vorbehaltsgebiet.html>> (Zugriff: 2020-02-25).

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Hg.) o.J.: Bodenrichtwertsystem Thüringen, geoproxy, verfügbar auf: <[http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start\\_geoproxy.jsp](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp)> (Zugriff: 2020-02-25).

## Anlagen

- ANLAGE 1 Fotodokumentation
- ANLAGE 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- ANLAGE 3 Maßnahmenverzeichnis
- ANLAGE 4 Bestandsbiotopkartierung / Eingriff
- ANLAGE 5 Verbindliches Nutzungskonzept des Reit- und Fahrspportvereins Breitenholz e.V.

# **Anlage 1**

## **Fotodokumentation**

---

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151  
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

**Stadt Leinefelde-Worbis**



*Ansicht Laube und Freifläche*



*Worbiser Weg mit Wohnhaus im Hintergrund*



*Wohnhaus und Obstwiese im Norden*



*Pferdekoppel*



*Weg nach Norden mit Scheune*



*Weg nach Norden*



*Reitplatz*



*Reitplatz*



*Bachlauf und Ufer im Norden*



*Reitplatz mit "Bauwagen"*



*Hochbehälter und Verteilerkasten*



*Wiese im Nordosten (geplante Ausgleichsfläche)*

# **Anlage 2**

# **Eingriffs- & Ausgleichsbilanz**

---

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151  
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

**Stadt Leinefelde-Worbis**

Anlass und Ziel

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" hat der Vorhabenträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere wurde "Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell", TMLNU, 2005 verwendet.

Die Kartierung des Plangebietes wurde nach der "Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen" 2001, angefertigt. Dabei wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotop		Bestandsbeschreibung	
Biotoptyp	Code	Beschreibung	Bedeutung
Wohngebäude	9132	2 geschossiges Wohngebäude	0
Nebenanlagen	9139	Gartenlaube, Container, Bienenwagen	0
Landwirtschaftliches Einzelanwesen	9131	Lagerhalle	0
unversiegelte Verkehrsflächen	9214	Wirtschaftsweg in Verlängerung des Worbiser Weges West/Ost , Ausprägung als Graswege	10
vollversiegelte Verkehrsflächen	9216	Asphaltierter Weg, Worbiser Weg Fußwege (Pflastersteine), Terrassenplatz Ziergarten und Weg um Wohngebäude,	0
Scherrasen	9318	Grasflächen angrenzend an die Pferdekoppel	20
sonstige Grünfläche	9399	Ziergarten angrenzend an das Wohngebäude, östlich des Worbiser Weges, stark versiegelt, sonstige Grünflächen mit Grünlandnutzung nördlich und südlich des Wohnhauses	20
Einzelbäume	6400	Laubbäume, meist einheimische, wenige Nadelbäume	35
stark verändertes Weideland	4260	Pferdekoppel, westlich des Worbiser Weges, artenarm	20
Sonstige feuchte Intensivgrünländer	4250	westlich der Pferdekoppel Stickstoff-Zeigerpflanzen, eher artenarm	25

Eingriffsbewertung:

Eingriffsfläche	Flächen-größe	Bestand		Planung		Eingriffs-schwere	Wert-verlust
		Biotoptyp	Bed.-stufe	Biotoptyp	Bed.-stufe		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)

**Baufeld 1 (Wohnbaufläche, niedrige offene Bauweise)**

E 1.1	258 m <sup>2</sup>	Wohngebäude, Nebenanlagen (9132, 9139)	0	Wohnbaufläche (9111) bebaubar (x 0,5 GRZ) 129 m <sup>2</sup>	0	0	0
				Wohnbaufläche (9111) nicht überbaubar 129 m <sup>2</sup>	20	+ 20	+ 2.580
E 1.2	3.066 m <sup>2</sup>	sonstige Grünflächen (9399)	20	Wohnbaufläche (9111) bebaubar (x 0,5 GRZ) 1.533 m <sup>2</sup>	0	-20	- 30.660
				Wohnbaufläche (9111) nicht überbaubar 1.533 m <sup>2</sup>	20	0	0
E 1.3	40 m <sup>2</sup>	Scherrasen (9318)	20	Wohnbaufläche (9111) bebaubar (x 0,5 GRZ) 20 m <sup>2</sup>	0	- 20	- 400
				Wohnbaufläche (9111) nicht überbaubar 20 m <sup>2</sup>	20	0	0
E 1.4	100 m <sup>2</sup> (4 Stk.*25m <sup>2</sup> )	Einzelbaum (6400)	35	Rodung	-35	- 35	- 3.500
							<b>- 31.980</b>

**Baufeld 2 (Wohnbaufläche, niedrige offene Bauweise)**

E 2.1	734 m <sup>2</sup>	stark verändertes Weideland (4260)	20	Wohnbaufläche (9111) bebaubar (x 0,5 GRZ) 367 m <sup>2</sup>	0	- 20	- 7.340
				Wohnbaufläche (9111) nicht überbaubar 367 m <sup>2</sup>	20	0	0
E 2.2	732 m <sup>2</sup>	Intensivgrünland (4250)	25	Wohnbaufläche (9111) bebaubar (x 0,5 GRZ) 366 m <sup>2</sup>	0	- 25	- 9.150
				Wohnbaufläche (9111) nicht überbaubar 366 m <sup>2</sup>	20	- 5	- 1.830
							<b>- 18.320</b>

**Baufeld 3 (Lagerhalle Einzelanwesen)**

E 3.1	330 m <sup>2</sup>	stark verändertes Weideland (4260)	20	Landwirtschaftliches Einzelanwesen (9131) bebaubar (x 0,5 GRZ) 165 m <sup>2</sup>	0	- 20	- 3.300
				Landwirtschaftliches Einzelanwesen (9131) nicht überbaubar 165 m <sup>2</sup>	20	0	0
E 3.2	82 m <sup>2</sup>	stark verändertes Weideland (4260)	20	Sonstige Grünfläche (9399)	20	0	0
							<b>- 3.300</b>

<b>Verkehrsanlagen</b>							
<b>E 4.1</b>	396 m <sup>2</sup>	sonstige Straße (9216)	0	sonstige Straße (9216)	0	0	0
<b>E 4.2</b>	73 m <sup>2</sup>	unversiegelter Wirtschaftsweg (9214)	10	sonstige Straße (9216)	0	- 10	- 730
<b>E 4.3</b>	85 m <sup>2</sup>	stark verändertes Weideland (4260)	20	sonstige Straße (9216)	0	- 20	- 1.700
<b>E 4.4</b>	421 m <sup>2</sup>	Scherrasen (9318)	20	sonstige Straße (9216)	0	- 20	- 8.420
							<b>- 10.850</b>
<b>Endsumme</b>							<b>- 64.450</b>

Die Eingriffsbewertung endet mit einem ermittelten Defizit von – **64.450** Wertpunkten.

### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherzustellen bzw. führen zur einer Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Innerhalb der folgenden Tabelle sind Maßnahmen aufgeführt, die das zuvor ermittelte Kompensationsdefizit verringern und welche sinnvoll innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufwertung bestehender Biotopsysteme und des Landschaftsbildes führen können. Die folgende Tabelle verdeutlicht die Wertsteigerung, die durch die Ausgleichsmaßnahmen erreicht wird.

Die Wertstufen der geplanten Biotope begründen sich wie folgt:

Im südwestlichen Geltungsbereich wird eine Streuobstwiese (Kompensationsfläche A1) ausgewiesen, welche auch gleichzeitig die Ortsrandeingrünung gewährleisten soll. Eine weitere Streuobstwiese wird im nordwestlichen Geltungsbereich (Kompensationsfläche A2) hinter dem Baufeld für die Lagerhalle ausgewiesen. Die Streuobstwiesen sollen im Unterwuchs eine extensive, düngungsfreie Grünlandnutzung aufweisen und werden mit 40 Wertpunkten bilanziert. Um die nordwestliche Streuobstwiese, angrenzend zur offenen Landschaft wird die Schaffung einer Feldhecke mit überwiegend Bäumen (Kompensationsfläche A3) geplant. Diese wird ebenfalls mit 40 Wertpunkten bilanziert.

Ausgleichsfläche	Flächen-größe	Bestand		Planung		Eingriffs-schwere	Wert-gewinn
		Biototyp	Bed.-stufe	Biototyp	Bed.-stufe		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)

**Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung Streuobstwiese**

<b>A 1</b>	801 m <sup>2</sup>	feuchte Intensivgrün-länder (4250)	25	Streuobstwiese, extensiv mit Unterwuchs (6510)	40	+ 15	+ 12.015
<b>A 2</b>	986 m <sup>2</sup>	stark verändertes Weideland (4260)	20	Streuobstwiese, extensiv mit Unterwuchs (6510)	40	+ 20	+ 19.720
<b>+ 31.735</b>							

**Ausgleichsmaßnahme – Feldhecke Bäume**

<b>A 3</b>	355 m <sup>2</sup>	stark verändertes Weideland (4260)	20	Feldhecke, überwiegend Bäume, 5m breit, 10% Dornen (6120)	40	+ 20	+ 7.100
<b>+ 7.100</b>							

**Summe Ausgleichsmaßnahmen Gesamt:**

**+ 38.835**

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen endet mit einem Überschuss von + 38.835 Wertpunkten.

Die Bilanz endet mit einem Defizit von - **25.615 Wertpunkten**.

Zur Tilgung des Defizites von - 25.615 Wertpunkten wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Leinefelde-Worbis und dem Landkreis Eichsfeld zum Erwerb der entsprechenden Wertpunkte aus dem Ökokonto des Landkreises Eichsfeld abgeschlossen.

Alle Eingriffe in den Naturhaushalt können somit ausgeglichen werden.

# **Anlage 3**

## **Maßnahmenverzeichnis**

---

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151  
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

**Stadt Leinefelde-Worbis**

<b>Bezeichnung des Projektes</b> Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	<b>Maßnahmenblatt</b> <b>A1</b>	<b>Maßnahmennummer</b> <b>A 1</b> A=Ausgleichsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 832/86		
<b>Konflikt :</b>		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von feuchtem Intensivgrünland (4250) <u>Eingriffsumfang:</u> 801 m <sup>2</sup>		
<b>Maßnahme</b>		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Neupflanzung von Obstgehölzen zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit dem Ziel der Biotopsteigerung, der Verbesserung von Biotopstrukturen, der nachhaltigen Entwicklung eines Biotopverbundes und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese mit einer extensiv genutzten, düngungsfreien Grünlandnutzung im Unterwuchs.		
<u>Pflanzung Obstgehölze und Grünlandansaat:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm im Bereich der Grünlandansaat und von ca. 40 cm im Bereich der Gehölzpflanzungen</li> <li>- ca. 8m Abstand zwischen den Gehölzpflanzungen</li> <li>- stabile Verankerung der Bäume mit Pfahldreibock, Bäume sind mit Wickelmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen</li> <li>- fachgerechte Ansaat durch regionalisiertes Ökotypensaatgut mit mind. 30% Krautanteil, Saatstärke 5g/m<sup>2</sup>, Bsp: Regiosaatgutmischung Feuchtwiese, 70 % Gräser / 30 % Kräuter &amp; Leguminosen, HK5 / UG5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert</li> <li>- die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen:</li> </ul>		
<u>Pflanzliste 2: Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, in gebietseigenen Sorten (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)</u>		
Malus domestica	Apfel	
Prunus avium	Kirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Pyrus communis	Birne	
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u>		
1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts (Erziehungsschnitt) alle 5 Jahre; Entwicklungsziel für Streuobstbestände ist nach 30 Jahren erreicht		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)		
<b>Vorgesehene Regelung</b>		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input type="checkbox"/> Flächen Dritter	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Künftiger Eigentümer: Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.
<input type="checkbox"/> Grunderwerb <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	m <sup>2</sup> 801 m <sup>2</sup>	Künftige Unterhaltung: Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.

<b>Bezeichnung des Projektes</b> Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	<b>Maßnahmenblatt</b> <b>A2</b>	<b>Maßnahmennummer</b> <b>A 2</b> A=Ausgleichsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 832/86		
<b>Konflikt :</b>		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von stark verändertem Weideland (4260) <u>Eingriffsumfang:</u> 986 m <sup>2</sup>		
<b>Maßnahme</b>		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Neupflanzung von Obstgehölzen zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit dem Ziel der Biotopsteigerung, der Verbesserung von Biotopstrukturen, der nachhaltigen Entwicklung eines Biotopverbundes und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese mit einer extensiv genutzten, düngungsfreien Grünlandnutzung im Unterwuchs.		
<u>Pflanzung Obstgehölze und Grünlandansaat:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm im Bereich der Grünlandansaat und von ca. 40 cm im Bereich der Gehölzpflanzungen</li> <li>- ca. 8m Abstand zwischen den Gehölzpflanzungen</li> <li>- stabile Verankerung der Bäume mit Pfahldreibock, Bäume sind mit Wickelmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen</li> <li>- fachgerechte Ansaat durch regionalisiertes Ökotypensaatgut mit mind. 30% Krautanteil, Saatstärke 5g/m<sup>2</sup>, Bsp: Regiosaatgutmischung Feuchtwiese, 70 % Gräser / 30 % Kräuter &amp; Leguminosen, HK5 / UG5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert</li> <li>- die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen:</li> </ul>		
<u>Pflanzliste 2: Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, in gebietseigenen Sorten (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)</u>		
Malus domestica	Apfel	
Prunus avium	Kirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Pyrus communis	Birne	
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u>		
1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts (Erziehungsschnitt) alle 5 Jahre; Entwicklungsziel für Streuobstbestände ist nach 30 Jahren erreicht		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)		
<b>Vorgesehene Regelung</b>		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input type="checkbox"/> Flächen Dritter	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	Künftiger Eigentümer: Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.
<input type="checkbox"/> Grunderwerb <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	m <sup>2</sup> 986 m <sup>2</sup>	Künftige Unterhaltung: Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.

<b>Bezeichnung des Projektes</b> Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	<b>Maßnahmenblatt</b> <b>A3</b>	<b>Maßnahmennummer</b> <b>A 3</b> A=Ausgleichsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 832/86		
<b>Konflikt :</b>		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von stark verändertem Weideland (4260) <u>Eingriffsumfang:</u> 355 m <sup>2</sup>		
<b>Maßnahme</b>		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Anpflanzung eines Feldgehölzes (6120) als geschlossene Feldhecke. Ziel ist eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, die Verbesserung der Biotopstrukturen und eine nachhaltige Entwicklung eines Biotopverbundes. Es sind mind. 10% Dornensträucher zu pflanzen. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer ausgeprägten Baum- und Strauchschicht.		
<u>Pflanzung des Feldgehölz als Strauchhecke:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 40 cm</li> <li>- fachgerechte Pflanzung von Bäumen I. Ordnung und von Sträuchern als geschlossene Pflanzung, vollflächige Abdeckung der Pflanzfläche mit Rindenmulch, Dicke 8-10cm</li> <li>- Strauchpflanzungen erfolgen flächig im Pflanzraster von 1,5m x 2,0m, versetzt</li> <li>- Baumpflanzungen erfolgen im Abstand von 8-10m</li> <li>- die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen:</li> </ul>		
<u>Pflanzliste 1:</u>		
<u>Bäume I. Ordnung, Hochstamm,</u> <u>verpflanzt, Stammumfang 8-10cm</u>	<u>Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe,</u> <u>40-60cm Höhe</u>	
Acer platanoides      Spitzahorn Alnus glutinosa        Schwarz-Erle Prunus avium            Vogelkirsche Quercus robur          Stieleiche Tilia cordata            Winterlinde	Corylus avellana        Haselstrauch Salix caprea             Sal-Weide Cornus mas              Kornelkirsche Cornus sanguinea      Roter Hartriegel Ligustrum vulgare      Liguster Lonicera xylosteum     Rote Heckenkirsche Euonymus europaea     Pfaffenhütchen Rosa canina              Hundsrose Rosa piminellifolia     Bibernelle Salix aurtia              Ohrweide Viburnum lantana        Wolliger Schneeball Viburnum opulus        Gemeiner Schneeball	
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u>		
1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Wässerung der Pflanzungen in besonders trockenen Sommern; Strauchpflanzungen alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen; Entwicklungsziel für Gehölzpflanzungen ist nach 10 Jahre erreicht.		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)		
<b>Vorgesehene Regelung</b>		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand      m <sup>2</sup>	Künftiger Eigentümer: Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter                              m <sup>2</sup>		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb                                m <sup>2</sup>	Künftige Unterhaltung: Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung    355 m <sup>2</sup>		

<b>Bezeichnung des Projektes</b> Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	<b>Maßnahmenblatt</b> <b>A4</b>	<b>Maßnahme</b> <b>Bodenschutzmaßnahmen</b>
Lage der Maßnahme: Gesamter Geltungsbereich		
<b>Konflikt :</b>		
<u>Beschreibung:</u> Beeinträchtigung/ Verlust der Bodenfunktionen durch Bauarbeiten und Versiegelung		
<b>Maßnahme</b>		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u>		
Gemäß §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind zur Wahrung der Bodenfunktion während und nach der Bauphase folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen zu ergreifen:		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern sowie standort- und fachgerecht wieder einzubauen, gewachsene Bodenhorizonte sind zu erhalten</li><li>- baubedingte Schadstoffeinträge von Maschinen und Baustofflagern sind zu vermeiden</li><li>- Baumaterialien sind zum Schutz vor Ausschwemmung in Boden sowie Grundwasser vor Niederschlag abzudecken</li><li>- Baumaßnahmen sind möglichst außerhalb der Vegetations-, Gast- sowie Brutvogelperiode durchzuführen (Möglichkeiten einer Bauzeitregelung)</li><li>- der Neuaufbau des Bodens ist fachgerecht mit dem aktuellen Stand der Technik durchzuführen und nach Abbau der Baustelleneinrichtung sind die Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag von Oberboden zu beseitigen</li><li>- möglichst kein Einbau von Fremdsubstraten, in Ausnahmefällen sind unbelastete, standortgerechte Substrate zu verwenden</li><li>- fachgerechter Umgang mit Bodenmaterialien bei Umlagerungen (DIN 19731 und UM, 1991)</li><li>- Verwendung von Baggermatten</li><li>- besonders empfindliche Böden sind durch Bauzäune vor Befahrung schützen, dies betrifft die Bereiche der durchnässten Bodenareale im Plangebiet</li><li>- Anlage von Baupisten</li><li>- Beachtung der Witterung</li><li>- Anlage von Regenrückhaltebecken, Versickerungsmulden</li><li>- kein Einbau kulturfähiger Erde in die untere Bodenschicht von technischen Bauwerken</li></ul>		
<u>Kompensationsmaßnahmen:</u>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Tiefenlockerung der Baustelleneinrichtungsbereiche sowie der Baupisten nach Beendigung der Baumaßnahmen</li><li>- Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens durch Anpflanzung von Feldhecken, Bäumen und Obstgehölzen (entsprechend der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen)</li><li>- Kalkung möglich zur Verbesserung der Bodenfunktionen und um der Versauerung des Bodens entgegen zu wirken in permanenten Nässebereichen</li></ul>		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> während der gesamten Bauphase		

# **Anlage 4**

## **Bestandsbiotopkartierung/ Eingriff**

---

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151  
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

**Stadt Leinefelde-Worbis**

**Anlage 5**  
**Verbindliches**  
**Nutzungskonzept des Reit-**  
**und Fahrsportvereins**  
**Breitenholz e.V.**

---

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151  
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

**Stadt Leinefelde-Worbis**