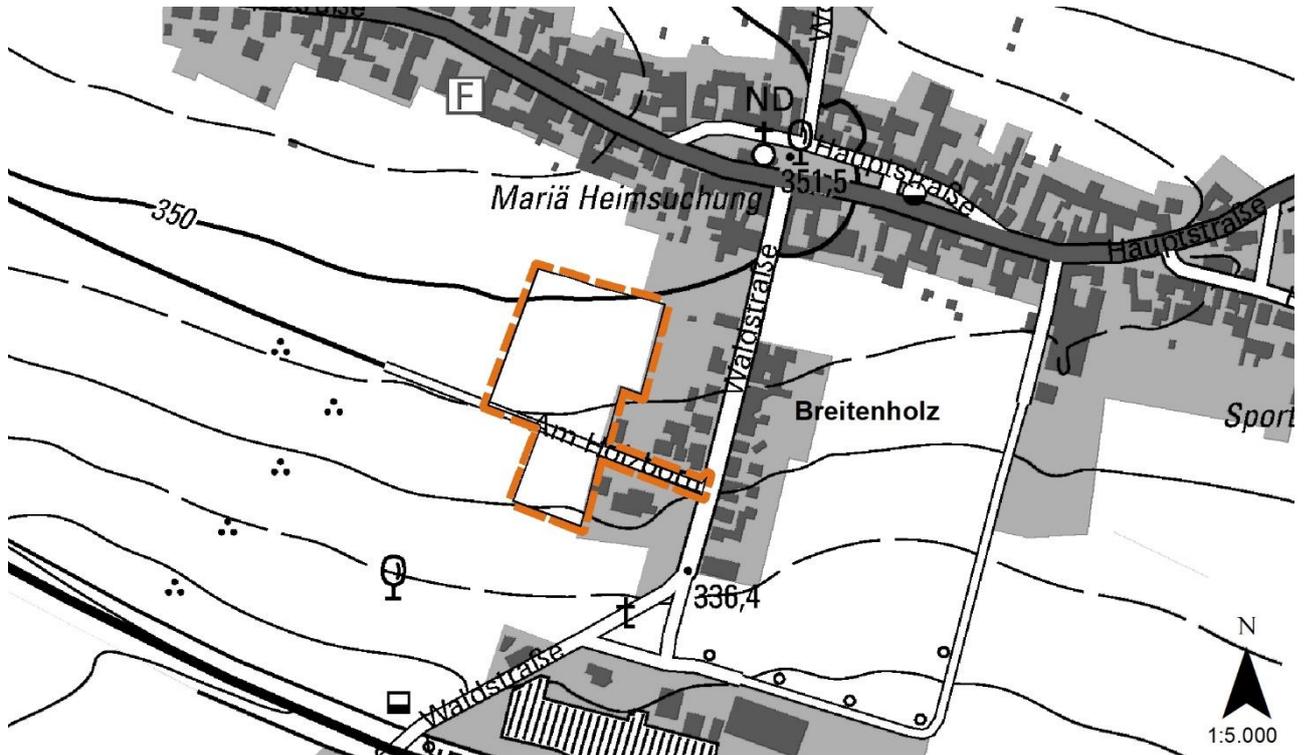


# Stadt Leinefelde-Worbis

## Bebauungsplan Nr. 90 „Am Holzborn“ Breitenholz

Im Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)



### Begründung

### Satzung

Stand: 10.02.2021

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)



planungsgruppe  
**puche**

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

214 BP Begründung 3-a.docx

## IMPRESSUM:

**Projekt:** Bebauungsplan Nr. 90 „Am Holzborn“  
Breitenholz

**Projektnummer:** 214 BP Begründung 3-a.docx

**Kommuner:** Stadt Leinefelde-Worbis  
Leinefelde Bahnhofstraße 43  
37327 Leinefelde-Worbis

**Auftragnehmer:**



planungsgruppe  
**puche**  
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1  
37154 Northeim

**Mitarbeiter:** Stadtplaner Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle  
Nora Buhl, M.Sc.  
Raphael Bachmann M.Sc.  
Zeichnerin Elke Wirthwein

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
<b>2</b>	<b>Hintergrund der Planung</b>	<b>2</b>
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Allgemeine Vorprüfung gemäß § 4 ThürUVPG	3
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
3.1	Geltungsbereich	3
3.2	Bestand	4
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>4</b>
4.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4.2	Planungsalternativen	5
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen</b>	<b>6</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP)	6
5.2	Regionalplan Nordthüringen 2012	6
5.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030	7
5.4	Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2017	7
5.5	Flächennutzungsplan	8
<b>6</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung</b>	<b>9</b>
6.1	Raumstruktur	9
6.1.1	Lage im Raum	9
6.1.2	Siedlungsstruktur	10
6.1.3	Städtebauliche Konzeption	11
6.1.4	Ortsbild	12
6.1.5	Nutzungen	13
6.2	Immissionsschutz	13
6.3	Infrastruktur	15
6.3.1	Erschließung	15
6.3.2	Ver- und Entsorgung	16
<b>7</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen</b>	<b>18</b>



7.1	Umweltbelange	18
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
7.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	23
7.4	Bewertung der Eingriffsintensität	23
<b>8</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>24</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	24
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet	24
8.2	Maß der baulichen Nutzung	25
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	25
8.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	25
8.2.3	Zahl der Wohneinheiten	26
8.2.4	Höhe baulicher Anlagen	26
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
8.3.1	Bauweise	26
8.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	26
8.4	Verkehrsflächen	27
8.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	27
8.6	Grünflächen	27
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
8.7.1	Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)	28
8.7.2	Entwicklung einer einreihigen Strauchhecke (P2)	28
8.7.3	Straßenraumbegrünung (P3)	29
8.7.4	Verbot von Kiesflächen in Gärten (M1)	30
8.7.5	Pflanzgebot	30
8.8	Sonstige Festsetzungen	30
8.8.1	Immissionsschutz	30
<b>9</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>31</b>
9.1	Geltungsbereich	31
9.2	Dachneigung und -form	32
9.3	Dachfarbe	32
9.4	Dachmaterial	33
9.5	Dachbegrünung	33
9.6	Ordnungswidrigkeit	33
<b>10</b>	<b>Hinweise</b>	<b>33</b>
10.1	Denkmalpflege	34
10.2	Gehölzpflanzungen	34

10.3	Hinweise von Trägern öffentlicher Belange	37
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Werte, Kosten</b>	<b>40</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 (Urschrift)	8
Abbildung 2: Darstellung Änderungsbereich Flächennutzungsplan	9
Abbildung 3: Gestaltungsplan Bebauungsplan Nr. 90 "Am Holzborn"	11
Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs	18

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Naturraumpotenziale und Schutzgüter	19
Tabelle 2: Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109	31
Tabelle 3: Bäume-Sträucher	34
Tabelle 4: Standortgerechte und altbewährte Obstsorten	36
Tabelle 5: Flächenbilanz	40

## ANLAGEN

### Allgemeine Vorprüfung gemäß § 4 ThürUVPG

Stadt Leinefelde-Worbis, Februar 2021

### Schalltechnische Untersuchung (Nr. 17155/1) zur geplanten Aufstellung des B-Planes 90 „Am Holzborn“ der Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteile Breitenholz;

Akustikbüro Göttingen, Dr. H. Alpei; Göttingen im August 2019



# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Am Holzborn“, Breitenholz ist

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl, S. 49),
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 (Thür. GVBl. Nr. 31, 1992) in der zur Zeit gültigen Fassung und
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

## 1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 20.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 „Am Holzborn“, Breitenholz, gefasst. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kapitel 2.2).

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.09.2018 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine erneuerte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.



Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.03.2020 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine erneuerte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 21.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.12.2020 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Bebauungsplan Nr. 90 „Am Holzborn“, Breitenholz, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

## **2 Hintergrund der Planung**

### **2.1 Planungsanlass**

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt am süd-westlichen Ortsrand in Breitenholz 10 neue Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Zu diesem Zweck hat der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis in seiner Sitzung am 20.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Am Holzborn“, Breitenholz, beschlossen.

### **2.2 Planungserfordernis**

Die Kommunen haben gem. § 1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Die sonstigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss in Zuge dessen berichtigt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB im Zusammenhang mit § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Ort sind sämtliche Baugrundstücke bebaut und weitere Baulücken nicht vorhanden. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet und die erforderlichen Verkehrsflächen sind kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>. Die Planung dient der Zulässigkeit

von Wohnnutzung auf der Fläche. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Das Vorhaben unterschreitet den in § 13b Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfüllen.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a BauGB im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden. Zu diesem Zweck soll eine Baufläche am Ortsrand dargestellt werden, die mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans konformgeht.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen und den Bedarf in der Ortschaft nach neuen Baugrundstücken zu decken.

Die Bedarfslage ist mit der Nähe zu den in Leinefelde vorzufindenden Infrastruktureinrichtungen, die für junge Familien mit Kindern attraktiv sind, zu begründen. Zudem befindet sich die Stadt Leinefelde-Worbis in verkehrsgünstiger Lage zu der Autobahn A 38 und der Bahnlinie Leipzig – Kassel, die Verbindungen zu den Wirtschaftsräumen Kassel/Göttingen und Halle/Leipzig bereitstellen.

## 2.3 Allgemeine Vorprüfung gemäß § 4 ThürUVPG

Jeder Bebauungsplan, der nach § 13, § 13a oder § 13b BauGB aufgestellt werden soll und der die Festsetzung neuer Straßenverkehrsstraßen enthält (ist hier der Fall), bedarf formell einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. Thür UVPG, Anlage 1 Nr. 5.4). Diese allgemeine Vorprüfung ist gem. § 4 ThürUVPG i. V. m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG nach den vorgegebenen Kriterien überschlägig durchzuführen.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat die Allgemeine Vorprüfung bezüglich der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet durchgeführt. Die Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Vorprüfung ist der Begründung als Anhang beigefügt.

## 3 Beschreibung des Plangebietes

### 3.1 Geltungsbereich

Der aufzustellende Bebauungsplan hat insgesamt eine Größe von 1,14 ha. Das Plangebiet überplant in Teilen folgende Flurstücke, der Flur 1, Gemarkung Breitenholz:

265/2, 265/5, 265/6, 265/7, 267/2, 267/7, 272/3, 275/2, 276/6, 276/7, 276/9 und 276/11.



Das Plangebiet überplant vollständig die folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Breitenholz:

276/1, 276/2, 279/1 und 282/1.

Folgende Flurstücke öffentlicher Verkehrsflächen sind ebenfalls betroffen:

Am Holzborn 317/2, 317/3

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.

## 3.2 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Lage der Ortschaft Breitenholz, nördlich und südlich der Straße „Am Holzborn“ und grenzt dort an den bebauten Siedlungsbereich von Breitenholz. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich nördlich der Straße „Am Holzborn“ als Grünland und südlich als landwirtschaftliche Fläche dar. Der östlich angrenzende Siedlungsbereich in Breitenholz ist durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt und dem Typ der Einfamilienhaussiedlung entsprechend. Im Norden schließt für Breitenholz typische Hofstrukturen an. Westlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Gartenbaubetrieb. In westlicher Richtung folgt im Weiteren der Übergang in die freie Landschaft. Besondere Nutzungsformen und Pflanzbestände sind dort nicht zu erkennen, da der angrenzende Landschaftsraum landwirtschaftlich genutzt wird.

# 4 Ziele und Zwecke der Planung

## 4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken für die Ortschaft Breitenholz, verbunden mit einem nicht ausreichenden Angebot, sieht sich die Stadt Leinefelde-Worbis veranlasst, ein entsprechendes Baugebiet in der Ortschaft zu entwickeln.
- Die Stadt entwickelt ein im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Eigentümergeärten“ und Flächen für die Landwirtschaft dargestelltes Gebiet als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt.
- Die Wohnbaufläche soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untergeordnet möglich, wenn sie das Wohnen nicht stören.
- Vorgesehen ist eine aufgelockerte Baustruktur auf relativ großzügigen Grundstücken. Es sollen ausschließlich Einzelhäuser entstehen.

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Holzborn“. Zusätzlich soll ausgehend von der Straße „Am Holzborn“ die interne Erschließung der nördlichen Baugrundstücke erfolgen.
- Fußläufig, als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr, ist der Übergang in die freie Landschaft über die Straße „Am Holzborn“ weiterhin gegeben.
- Das Plangebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme in der Straße „Am Holzborn“ angeschlossen werden.
- Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Optimierung der Systeme werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergriffen.
- Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen gemindert werden. Neben Straßenraumbegrünungen werden Bepflanzungen der Baugrundstücke festgesetzt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

## 4.2 Planungsalternativen

### Räumliche Alternativen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in Teilen als gemischte Baufläche dar. Daraus leitet sich bereits eine grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für den Planbereich ab. Der andere Teil der Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Innerhalb der Ortschaft Breitenholz stehen keine Flächen mehr für eine weitere wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt nördlich und südlich der Straße „Am Holzborn“, angegliedert an weitere Wohngebiete. Südlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Der weitere Siedlungszusammenhang wird durch das Angrenzen im Norden an Grünflächen, mit einer Nutzung als rückwärtige Gärten, und im Westen durch das Angrenzen an die Siedlungsstruktur von Breitenholz hergestellt. Im Flächennutzungsplan soll die Fläche des Plangebiets zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der betreffende Teil des bestehenden Mischgebiets wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Das Plangebiet gliedert sich somit an die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur an. Weiterhin besteht eine verhältnismäßig ruhige Verkehrslage gegenüber Alternativflächen.

Das Plangebiet rückt gegenüber alternativen Flächen aufgrund der genannten Parameter in den Fokus. Es werden daher keine geeigneten räumlichen Planungsalternativen gesehen.

### Inhaltliche Alternativen

Als planungsrechtliche Alternative ist eine dem Flächennutzungsplan entsprechende Ausweisung als Mischgebiet möglich. In der jetzigen Ausprägung orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung stark an der Umgebung, diese sind dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung wurden entsprechend ausfallende Grundstücksgrößen mit einer moderaten baulichen Nutzung gewählt.



## 5 Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP)

Leinefelde-Worbis ist Mittelzentrum. Dementsprechend werden hier die Güter und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf vorgehalten. In Leinefelde-Worbis treffen sich zwei landesweite Entwicklungsachsen. In Ost-West-Richtung verläuft entlang der A 38 die Entwicklungsachse Nordhausen – Südniedersachsen – Nordhessen. Aus Süden kommt in Leinefelde-Worbis die Entwicklungsachse von Erfurt über Mühlhausen entlang der B 247 an.

In der ostwestlich verlaufenden Entwicklungsachse liegt des Weiteren eine europäisch bedeutsame Schienenverbindung, die den Wirtschaftsraum Kassel/Göttingen mit dem Wirtschaftsraum Halle/Leipzig verbindet. Bezüglich der Freiraumstruktur dominieren im Landschaftsraum nördlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für die Landwirtschaft und im Landschaftsraum südlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für Tourismus und Erholung. Letzteres ist teilweise überlagert durch ein Hauptverbreitungsgebiet oberflächennaher mineralischer Rohstoffe.

Die Entwicklung in Leinefelde-Worbis soll vorrangig auf Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr ausgerichtet werden. Raumwirksame struktur- und regionalpolitische Investitionen sollen sich an der Raumstruktur des Landes (Zentrale-Orte-System, Raumkategorien und Entwicklungsachsen) orientieren.

Die Ziele der Landesentwicklungsprogramms Thüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Mit dem Baugebiet wird die Entwicklung der Stadt Leinefelde als Wohnstandort fortgesetzt. Dies kann die Attraktivität als Standort zum Wohnen und Arbeiten steigern. Darüber hinaus kann durch die innenstadtnahe Lage des Plangebietes ein ortsgebundenes Einkaufsverhalten entstehen, das wiederum den Einzelhandels- und Dienstleistungssektor bzw. den gesamten Wirtschaftsstandort Leinefelde – Worbis stärken kann.

### 5.2 Regionalplan Nordthüringen 2012

Im Regionalplan Nordthüringen 2012 ist Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum festgelegt. Diesem ist ein Grundversorgungsbereich mit entsprechender Ausdehnung zugeordnet. Der Ortsteil Breitenholz liegt innerhalb dieses Grundversorgungsbereichs sowie an mehreren lokal bedeutsamen Verkehrswegen und mit der L247 und der A38 in der Nähe überregionaler Straßenverbindungen.

Folgende Darstellungen von Zielen und Grundsätzen sind im Regionalplan Nordthüringen 2012 für das Plangebiet in Breitenholz verankert:

Die Ortschaft Breitenholz befindet sich in der Darstellung des Regionalplans Nordthüringen 2012 entlang einer „landesbedeutsamen Entwicklungsachse“.

Weiterhin weist der Regionalplan ein Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung südöstlich von Breitenholz und ein Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung in



nördlicher und östlicher Richtung um das Siedlungsgebiet aus. Von Bedeutung sind zusätzlich der Streckenverlauf der Bahnverbindung Leipzig/Kassel im Süden Breitenholz als „großräumig bedeutsame Schienenverbindung“ sowie mit der L247 eine „großräumig bedeutsame Straßenverbindung“ im Westen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Konflikte mit den Nutzungsansprüchen aus der Raumordnung zu erwarten.

### **5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 sieht in Breitenholz die Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern durch Verkehrsberuhigung und gestalterisch-funktionale Aufwertung des Dorfkerns als vordringliche Aufgabe. Für den bisher unbebauten Planbereich werden keine konkreten Maßnahmen formuliert.

Der vorgesehene Bebauungsplan sieht eine städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Breitenholz in geringfügigem Umfang vor. Übergeordnete Zielvorstellungen wurden für den entsprechenden Bereich nicht formuliert. Die Entwicklung des Plangebiets steht jedoch auch nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Konzepten.

### **5.4 Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2017**

Im Jahr 2017 hat die Stadt Leinefelde-Worbis eine Bedarfsanalyse bzgl. dem Wohnbauflächenbedarf durchgeführt. Hierbei wurde grundsätzlich ein Bedarf an Wohnbauflächenausweisung in den kommenden 10-15 Jahren erkannt.

Für Breitenholz musste festgestellt werden, dass im Flächennutzungsplan keine Flächenreserven für eine Wohnbauflächenentwicklung mehr bestehen. Lediglich in den Bebauungsplänen „Breitenholz VE-Plan Nr. 11 Am Thomasberg“ und „Breitenholz VE-Plan Nr. 50 Hausener Straße / Schulte“ befinden sich noch fünf Bauplätze, die grundsätzlich für eine Bebauung zur Verfügung stünden. Allerdings befinden sich die Flächen im privaten Eigentum und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Um in der Ortschaft Breitenholz Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf bereitzustellen, sollen am südlichen Ortsrand im Anschluss vorhandener Wohnbebauung Baugrundstücke entstehen. Die Größe orientiert sich nicht ausschließlich am Eigenbedarf der Ortschaft. Vielmehr müssen auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden. Eine Entwicklung von Bauflächen ist nur umzusetzen, wenn die Erschließungskosten auf entsprechende Anzahl von Baugrundstücken umgelegt werden kann. Hierzu ist erforderlich das Baugebiet für mindestens 10 Baugrundstücke zu entwickeln.

Wegen der räumlichen Nähe zu den Hauptorten Worbis und Leinefelde, der vorhanden sozialen Infrastruktur (Kindergarten) und der Wirtschaftlichkeit (vorhandene Leitungsinfrastruktur) wird das Plangebiet als sinnvolle Entwicklung der Ortschafts Breitenholz bewertet.



## 5.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als gemischte Baufläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Norden grenzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Eigentümergeärten“ an das Plangebiet.

Unmittelbar südlich und westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet an. Die Flächen östlich sind als Mischgebietsflächen dargestellt, werden in der jetzigen Ausprägung jedoch fast ausschließlich wohnbaulich genutzt. Das Plangebiet betrifft in Teilen Flächen für die Landwirtschaft, welche unmittelbar an die bebaute Ortsrandlage (Mischgebietsfläche) angrenzen.

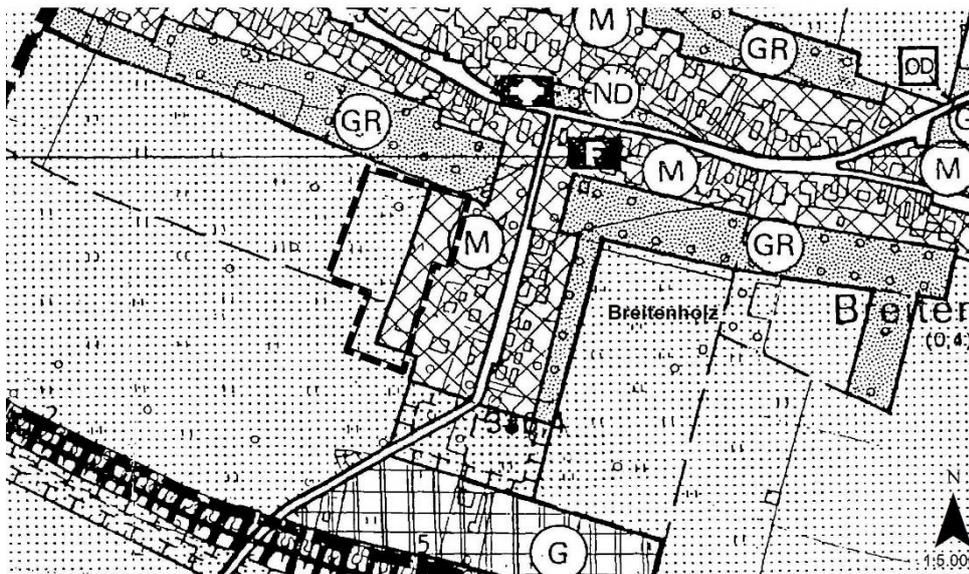


Abbildung 1: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 (Urschrift)

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Am Holzborn“ berichtigt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebiets widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Insofern ist es erforderlich, für einen Teilbereich des westlichen Plangebiets, oberhalb der Straße „Am Holzborn“, welcher bisher nicht als Wohnbauflächen, bzw. Mischbauflächen dargestellt ist, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes herbeizuführen. Die verfolgte Berichtigung des Flächennutzungsplanes sieht die Überplanung von landwirtschaftlicher Fläche zugunsten von Wohnbaufläche vor.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanänderung. Es handelt sich um die 11. Änderung / Berichtigung. Der Bebauungsplan wird somit aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

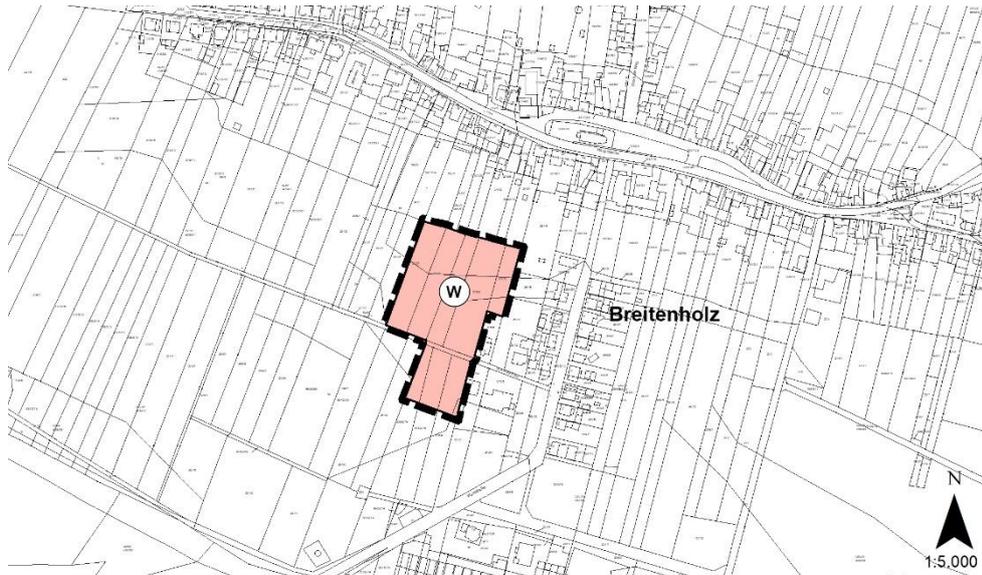


Abbildung 2: Darstellung Änderungsbereich Flächennutzungsplan

## 6 Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

### 6.1 Raumstruktur

#### 6.1.1 Lage im Raum

Die Ortschaft Breitenholz liegt im Eichsfeld in Nordthüringen, dicht an der Grenze zu Niedersachsen.

Breitenholz ist mit seinen 547 Einwohnern (Stand 29.02.2016) dem funktionsteiligen Mittelzentrum Leinefelde-Worbis zuzuordnen und befindet sich in ca. 1 km Entfernung zur Altstadt Leinefelde. Das Stadtzentrum ist von Breitenholz über die Hauptstraße (L 1014) direkt erreichbar.

Innerhalb des Gemeindegebiets hat die Stadt Leinefelde-Worbis die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums. Vor Ort sind die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gesundheitsangebote sowie Arbeitsplätze und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs vorhanden.

Das Eichsfeld ist eine Hügellandschaft in Nordwestthüringen und Südniedersachsen. Es erstreckt sich über die Landkreise Eichsfeld, Göttingen und, mit einem kleinen Anteil, Nordhausen. Naturräumlich stellt das Eichsfeld eine Haupteinheit der Haupteinheitengruppe Niedersächsisches Bergland dar, welche auch die Höhenzüge Ohmgebirge und Bleicheröder Berge beinhaltet.

Die historische Landschaft des Eichsfeldes ist nicht gleichzusetzen mit dem naturräumlichen Eichsfeld. Je nach Grenzziehung liegt das Eichsfeld mit seinen thüringischen Anteilen

überwiegend in den historischen Grenzen. Die Stadt Leinefelde-Worbis befindet sich im Süden dieses Gebietes.

### 6.1.2 Siedlungsstruktur

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten von Breitenholz, angrenzend an ein bestehendes Siedlungsgebiet mit einer durch An- und Nebenbauten geringfügig verdichteten Wohnbaustruktur, entlang der Straße „Am Holzborn“ / „Waldstraße“. Südlich und westlich grenzen an die gemischte Baufläche landwirtschaftliche Flächen an. Im weiteren Verlauf nach Norden schließt sich eine Grünfläche mit der „Zweckbestimmung private Eigentümergeärten“ an und stellt dort den Zusammenhang zur historischen Ortskernlage her. Die Ortskernlage ist durch historische Vierseithöfe und Bauernhäuser entlang der „Hauptstraße“ geprägt. In der Ortsmitte befinden sich ein begrünter Anger mit einer „Angerlinde“ sowie die Kirche. Der Eichsfelder Staudenhof begründet durch das üppige Betriebs- und Schaugelände eine markante Struktur in der Ortslage.

Bezugnehmend auf die Wohnbauflächenentwicklung lagen die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung Ende der 1990er Jahre bis Anfang der 2000er Jahre eher am östlichen Ortsrand, in kleinteiliger Ausprägung jedoch auch im Umfeld des Plangebiets.

Das zuletzt am östlichen Ortsrand entwickelte Wohngebiet „Thomasberg“ ist fertiggestellt und hält trotz seiner Größe keine freien Bauplätze mehr vor. Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht aber weiterhin. Im Bereich „Thomasberg“ erschweren die topographischen Gegebenheiten eine weitere Entwicklung.

Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets im Südwesten von Breitenholz, soll daher ermöglicht werden an eine vorhandene Siedlungsstruktur anzuknüpfen und so die Bereitstellung von innerörtlichen Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau weiterführen zu können.

Die Festsetzung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet führt den Kontext der vorhandenen Siedlungsstrukturen sinnvoll fort, die ebenfalls den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets innehalten.

Aufgrund der räumlich und topografisch günstigen Lage, stellt die Bebauung eine sinnvolle Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Ortslage Breitenholz dar. Negative Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche sind nicht erkennbar.



## Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Holzborn“ und einer davon ausgehenden neuen Erschließungsstraße. Diese endet in einer Wendeanlage. Die Straße „Am Holzborn“ soll von einer Pflanzfläche begleitet werden.

Die fußläufige Verbindung nach Leinefelde und die Erreichbarkeit der Felder in der angrenzenden Landschaft, sind weiterhin über die Straße „Am Holzborn“ sichergestellt.

Die Entsorgung soll über eine zentrale Schmutzwasserbehandlung im Süden des Plangebietes erfolgen. Darüber ist der Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Waldstraße gewährleistet.

## Nutzung

Das Plangebiet dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Angestrebt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Dem Wohnen untergeordnete, nicht störende Nutzungen können zugelassen werden.

## Baustruktur

Die Gebäude sollen sich in Art und Maß der Nutzung ihrer Umgebung anpassen, um die Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst gering zu halten. Die zulässige Gebäudehöhe ist deswegen begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,4.

### 6.1.4 Ortsbild

Breitenholz ist ein historisches Angerdorf. In der Mitte des Dorfes befindet sich entlang der Hauptstraße (L 1014) die Kirche, der Angertisch und das Naturdenkmal der Angerlinde. Die den Angerplatz zu beiden Seiten der Hauptstraße flankierende Bebauung wird von zweigeschossigen giebel- oder traufständigen Wohnhäusern in Fachwerkbauweise mit geneigten Dächern geprägt. Innerhalb des Denkmalensembles wird der Ortsgrundriss durch die Struktur der Bebauung, d.h. der Lage der Parzellen, der Straßen, des Angerplatzes, dem Verhältnis von Straßenraum, Haus und Hof und der Typik der Bebauung bestimmt. Durch die Wahrung dieses Ortsgrundrisses zählt Breitenholz zu den wenig erhaltenen Angerdörfern im Obereichsfeld. Trotz der baulichen Veränderungen spiegelt das Denkmalensemble auch heute noch die Strukturen der Lebenswelt der ländlichen Bevölkerung des 18. und 19. Jahrhunderts im Eichsfeld wider.

Die etwas jüngere Siedlungsentwicklung im Süden führt Dachform und Farbgebung bis auf wenige Ausnahmen fort. Die Gebäudestruktur löst sich im Verlauf zum Ortsrand jedoch zu Einzelhäusern auf. Im Bereich des Plangebietes, westlich der „Waldstraße“ sowie im Erschließungsbereich der Straße „Am Holzborn“, finden sich großzügige Einzelhäuser auf ebensolchen Grundstücken.

Die ortsbildprägende Gestalt soll im Plangebiet sinngemäß fortgeführt werden. Ziel ist eine gleichmäßige Entwicklung der Wohnbebauung am Ortsrand. Aus diesem Grund ist eine Bebauung mit maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhe) für das Wohngebiet vorgesehen.

Zum Schutz des denkmalgeschützten Ortskernes und zum Erhalt des historischen Überganges der Ortslage in die freie Landschaft sind im Plangebiet Flachdächer unzulässig. Die



Dachformen im Plangebiet nehmen die vorherrschende Dachlandschaft auf und führen diese sinnvoll fort, so dass die bauliche Entwicklung des Plangebietes den historischen Ortsgrundriss nicht beeinträchtigt und erkennbar belässt. Für einen maßvollen Übergang der Siedlungsstruktur in die freie Landschaft sind im WA1 ausschließlich begrünte Dächer zulässig. Zusätzlich wird durch die Festsetzung von Grünflächen am nördlichen Plangebietsrand der vorhandene Grünzug erhalten. Damit wird ein angemessener Anschluss des Plangebietes an die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild und den denkmalgeschützten Ortsgrundriss werden nicht erwartet.

### 6.1.5 Nutzungen

Im Plangebiet sind keine besonderen Nutzungsformen vorzufinden. Die Fläche nördlich der Straße „Am Holzborn“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt als Grünland ohne Gehölzbestand vor, eine maßgebliche Nutzung ist nicht zu erkennen. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden. Die Fläche wird lediglich von der Straße „Am Holzborn“ durchzogen, welche momentan als Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf als Wirtschaftsweg einzustufen ist.

Das Plangebiet wird durch folgende Nutzungen in seinen Randbereichen gekennzeichnet:

- Norden: Landwirtschaftliche Fläche und anschließend private Eigentümergeärten sowie Wohngebiete
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche
- Osten: Wohngebiete „Am Holzborn“ und „Waldstraße“

## 6.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Fragestellungen werden durch die südlich angrenzende Bahnstrecke 6343, die westlich gelegene Straße B247 sowie die Straßen L1014 nördlich und die K214 östlich des Plangebietes aufgeworfen. Im weiteren Umfeld befindet sich der Gewerbebetrieb Breitenholzer Champignon GmbH sowie die Gewerbe- und Industriegebiete am Ortsrand von Leinefelde.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> beauftragt. Dieses bewertet alle lärmschutzrechtlichen Aspekte. Die zusammenfassende Bewertung ist nachfolgend dargelegt.

### Gewerbelärm

Laut Einschätzung des Gutachters, verursachen die gewerbe- und Industriegebiete sowie der Gewerbebetrieb Breitenholzer Champignon GmbH keinen relevanten Beitrag zur Schallimmissionsbelastung des Plangebiets.

<sup>1</sup> Akustikbüro Göttingen, Dr. H. Alpehi; „Schalltechnische Untersuchung (Nr. 17155/1) zur geplanten Aufstellung des B-Planes 90 „Am Holzborn“ der Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteile Breitenholz“; Göttingen im August 2019



Lediglich für eine kleine Fläche im Süden wird eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von 40 dB(A) um 1 dB(A) erwartet. Die setzt allerdings voraus, dass der Gewerbebetrieb Breitenholzer Champignon GmbH auch zwischen 22:00 und 06:00 Uhr (nachts) seine Tätigkeiten ausübt. Die berechnete Überschreitung betrifft nur Flächen, die nicht für eine Wohnbebauung genutzt werden können. Sie liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern stellt die Überschreitung keine Verschlechterung der Nachtruhe dar. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind aus Sicht der Kommune somit nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm Straße

Ausgehend von den tangierenden Verkehrswegen werden tagsüber Pegelwerte von 51 bis 55 dB(A) und nachts von 47-48 dB(A) ermittelt. Somit werden am Tage die Orientierungswerte (OW) eingehalten und in der Nacht die OW um 2-3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IRW) werden sowohl am Tag wie auch in der Nacht eingehalten.

#### Verkehrslärm Schiene

Die Pegel für den Schienenverkehr liegen am Tage zwischen 54 bis 59 dB(A). Auf Grund fast gleichbleibenden Schienenverkehrs liegen die Pegel auch in der Nacht zwischen 54-60 dB(A). Damit können bezogen auf den Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowohl tags als auch nachts nicht eingehalten werden. Die Pegel bleiben am Tag zwar noch im Bereich der IRW, in der Nacht werden die IRW aber deutlich überschritten.

#### Fazit

Die Stadt wertet die plangegebene Situation im Bestand als vorbelasteten Standort. Als Ziel wird die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm im Außenbereich tags angestrebt. Sofern die Immissionsgrenzwerte eingehalten oder unterschritten werden, ist eine Wohnnutzung des Gebiets ohne zusätzliche Maßnahme zum Schallschutz dem Grunde nach möglich.

Die Schallimmissionsbelastung der Planfläche durch Straßenverkehrslärm und durch Schienenverkehrslärm ist **tagsüber** ohne weitere Schallschutzmaßnahmen mit den Erfordernissen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verträglich. Der Schallschutz der Außenwohnbereiche (tagsüber schutzbedürftig) ist sichergestellt.

Um gesunde Wohnverhältnisse insbesondere **nachts** gegenüber den Schienenverkehrsgereuschen zu gewährleisten, werden Schallschutzmaßnahmen notwendig. Dort werden die Immissionsgrenzwerte als auch die Orientierungswert für WA-Gebiete in beiden Geschossen überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen würden gemäß Analyse des Gutachters nur an der Quelle der Emissionen die nötige Schallreduzierung erbringen. Allerdings wären Schallschutzwände entlang der Bahnlinie ein wesentlicher Kostenfaktor und nur mit dem Baulastenträger umzusetzen. Aus diesen Gründen erscheint aus Sicht des Gutachters aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar. Die Stadt folgt der Auffassung und verzichtet auf aktive Schallschutzmaßnahmen.

Somit kommen auf Grund der Lage des Plangebietes und der Schallquellen nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Ziel soll die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ innerhalb der Gebäude sein.



Hierzu hat der Gutachter den maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet ermittelt. Dieser liegt im untersuchten Bereich zwischen 65 dB(A) und 69 dB(A). Dies entspricht den Lärmpegelbereichen<sup>2</sup> III [61-65 dB(A)] und IV [66-70 dB(A)].

Bei den Ausführungen ist jedoch zu beachten, dass die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der tatsächlich geplanten Gebäude auch eine erhebliche Abschirmung von den auf die verschiedenen Hausseiten einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche und Straßenverkehrsgeräusche zum Ergebnis haben kann. Für den Straßenverkehrslärm kann dieses eine teilweise deutliche Pegelminderungen und für den Schienenverkehrslärm eine etwas geringere Minderung ergeben. Insgesamt sind aber erhebliche Abweichungen von der Berechnung ohne Gebäude zu erwarten, die aber im B-Plan-Verfahren nicht konkreter angegeben werden können.

Zum Schutz der Wohnnutzung wird der Lärmpegelbereich in den Baufeldern gekennzeichnet. Außerdem wird hiervon abhängig passiver Schallschutz für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Durch eine vom Lärm abgewandte orientierte Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern kann durch Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung im Einzelfall von einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel ausgegangen werden. Hierzu ist im Zuge der Baugenehmigung durch Gutachten der Nachweis zu erbringen, wenn man von den pauschalen festgesetzten Lärmpegelbereichen abweichen möchte.

## 6.3 Infrastruktur

### 6.3.1 Erschließung

Das Plangebiet wird in Ost-West-Ausrichtung über die Straße „Am Holzborn“ angebunden. Diese führt auf die „Waldstraße“, welche die Verbindung ins Ortszentrum und nach Leinefelde, bzw. in die Umlandgemeinden ermöglicht. Über die Erweiterung der Erschließungsstraße „Am Holzborn“ können zwei Grundstücke erschlossen werden, acht weitere Grundstücke sollen über eine neu anzulegende Straße, ausgehend von der Straße „Am Holzborn“, in nördliche Richtung erschlossen werden.

Im Anschluss an die geplante Bebauung, ist die Straße „Am Holzborn“ in westliche Richtung bisher nicht für den MIV (Motorisierten Individual Verkehr) gewidmet. In diesen Bereichen soll auch weiterhin nur die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen sowie die Querverbindung zwischen Leinefelde und Breitenholz für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Ausbau der Straße „Am Holzborn“ zu einer Erschließungsstraße im Anschlussbereich der derzeitigen Wohnsiedlung erforderlich. Der vorhandene Straßenquerschnitt von 3,70 m soll bis in den Bereich des Plangebietes fortgeführt werden. Für die neu anzulegende Erschließungsstraße des nördlichen Bauabschnittes, wird ein Straßenquerschnitt von 6,50 m zu Grunde gelegt. Dies beinhaltet die Möglichkeit einen Fußweg anzulegen oder eine Mischverkehrsfläche mit wechselnden Stellplatzflächen zu entwickeln. Die anzulegende Erschließungsstraße endet mit einer Wendeanlage. Von der

---

<sup>2</sup> DIN 4109, Mindestanforderungen an den Schallschutz – Tabelle 8



Wendeanlage soll nach Norden ein 3,00 m breiter geschotterter Weg als öffentliche Grünfläche das Wohnumfeld aufwerten.

Die Straße „Am Holzborn“ ist ab dem Flurstück 276/2 mit einer Breite von 13,00 m (inklusive Pflanzstreifen) konzipiert. Im Bereich zwischen den Hausnummern "Am Holzborn" Nr. 1-6 bis zur Anbindung an die Waldstraße ist die Fläche mit einer Breite von ca. 6,70 m festgesetzt. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung aller Anlieger-Grundstücke wird von den angrenzenden Parzellen zur Verbreiterung ein Streifen von 1,50 m benötigt.

Bei der überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Wohngebiete, kann für Baugebiete in Orts- und Stadtrandlage, deren Erschließungssituation mit dem öffentlichen Personennahverkehr als unbefriedigend eingeschätzt werden kann und ohne eigene Arbeitsstätten, für das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (zwischen 07.00 und 08:00 Uhr) der Schätzformel<sup>3</sup> MGS [PKW/h] = 0,35 x PKW-Bestand gefolgt werden.

$$(10 \text{ [Anzahl der Gebäude]} \times 2,0 \text{ [Stellplatzschlüssel]}) \times 0,35 = 7,0 \text{ PKW/h}$$

Dem Schätzwert folgend, kann für Kernzeiten von einem Verkehrsaufkommen von 7 PKW/h durch die Neubebauung ausgegangen werden.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin ohne zusätzliche Auflagen und Behinderungen gewährleistet bleiben. Ein zusätzlicher Flächenverlust ist durch die Wegeplanung zu vermeiden und auf ein Minimum zu reduzieren.

Wegeausbauten müssen einer uneingeschränkten weiteren Nutzung durch den Stand der Technik entsprechenden landwirtschaftlichen Technik Genüge tun. Die entsprechenden Wegebreiten, Zu- und Abfahrtsbereiche sind vorzuhalten.

Eine Befahrung der Straße Am Holzborn, die im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg übergeht, ist auch im Wohngebietsbereich als Zufahrtsstraße für landwirtschaftliche Technik vorzusehen.

### 6.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Leitungen der Wasser- und der Stromversorgung befinden sich in der Waldstraße.

#### Schmutz- und Regenwasser

Die Ortschaft Breitenholz verfügt noch über ein Mischwasserkanalisation. Der Mischwasserkanal befindet sich ebenfalls in der Waldstraße. Ein Stich des Abwasserkanals befindet sich in der Straße „Am Holzborn“.

Am 19.06.2018 wurde eine Ortsbesichtigung durch Vertreter der Stadt Leinefelde-Worbis und dem Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ durchgeführt. Auf Grund der örtlichen Situation wird geplant, eine zentrale Schmutzwasserbehandlungsanlage (Bio-Kleinkläranlage) in der Straße „Am Holzborn“ zu errichten. Die Lage ist im Bebauungsplan mittels taktischen Zeichens verortet.

<sup>3</sup> Quelle EAE 85/95 „Empfehlung für das Anlegen von Erschließungsstraßen“,



Die Entsorgung im Plangebiet soll über ein Trennsystem (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) erfolgen. Das Schmutzwasser wird zunächst in der Bio-Kleinkläranlage gereinigt, bevor das auf diese Weise gereinigte Wasser zusammen mit dem Regenwasser dem Mischwasserkanalsystem zugeleitet wird.

Die Wartung der zentralen Schmutzwasserbehandlung wird vom Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ übernommen.

Die Errichtung vollbiologischer Kleinkläranlagen auf den Grundstücken ist somit nicht erforderlich.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung für den Stadtteil Breitenholz erfolgt aus den Bohrbrunnen im Leinetal über den Hochbehälter - Köhlersberg Leinefelde (391,41 müNNH).

Im Bereich des ausgewiesenen Planungsgebietes befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen. Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist eine Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen erforderlich.

Anbindepunkt sind die vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 100 GGG im Bereich der Straße "Am Holzborn".

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt mit Anbindung an das vorhandene Stromnetz, welches in der Straße Am Holzborn verlegt ist. Die notwendige Erweiterung des Stromnetzes erfolgt im Zuge der Erschließung des Plangebiets nach dem aktuellen Stand der Technik. Sofern eine Umspannstation für das Plangebiet erforderlich wird, kann diese im Abschnitt der Straße Am Holzborn (13m Breite) errichtet werden.

### **Gasversorgung**

Aufgrund der bestehenden Gasversorgung (Betreiber EW Eichsfeldgas GmbH) in den Straßen „Am Holzborn“ ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung mit Erdgas möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, ob eine Versorgung der neuen Baugrundstücke mit Gas möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

### **Brandschutz**

Der Brandschutz wird im Rahmen der öffentlichen Versorgung des Gebiets mit Wasser über das Trinkwassernetz gesichert. Der gesetzliche Brandschutz wird nach dem Stand der Technik im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Auf die Einhaltung der gängigen DIN-Normen wird hingewiesen.

Es wird angestrebt, das Baugebiet an die Leitungen der Versorgung in der Waldstraße anzuschließen. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebiets.



## 7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

### 7.1 Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden. Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass die Bewertung der Bestandssituation der Naturraumpotenziale anhand der tatsächlichen Situation vor Ort (vgl. Abb. 4) vorgenommen wird.

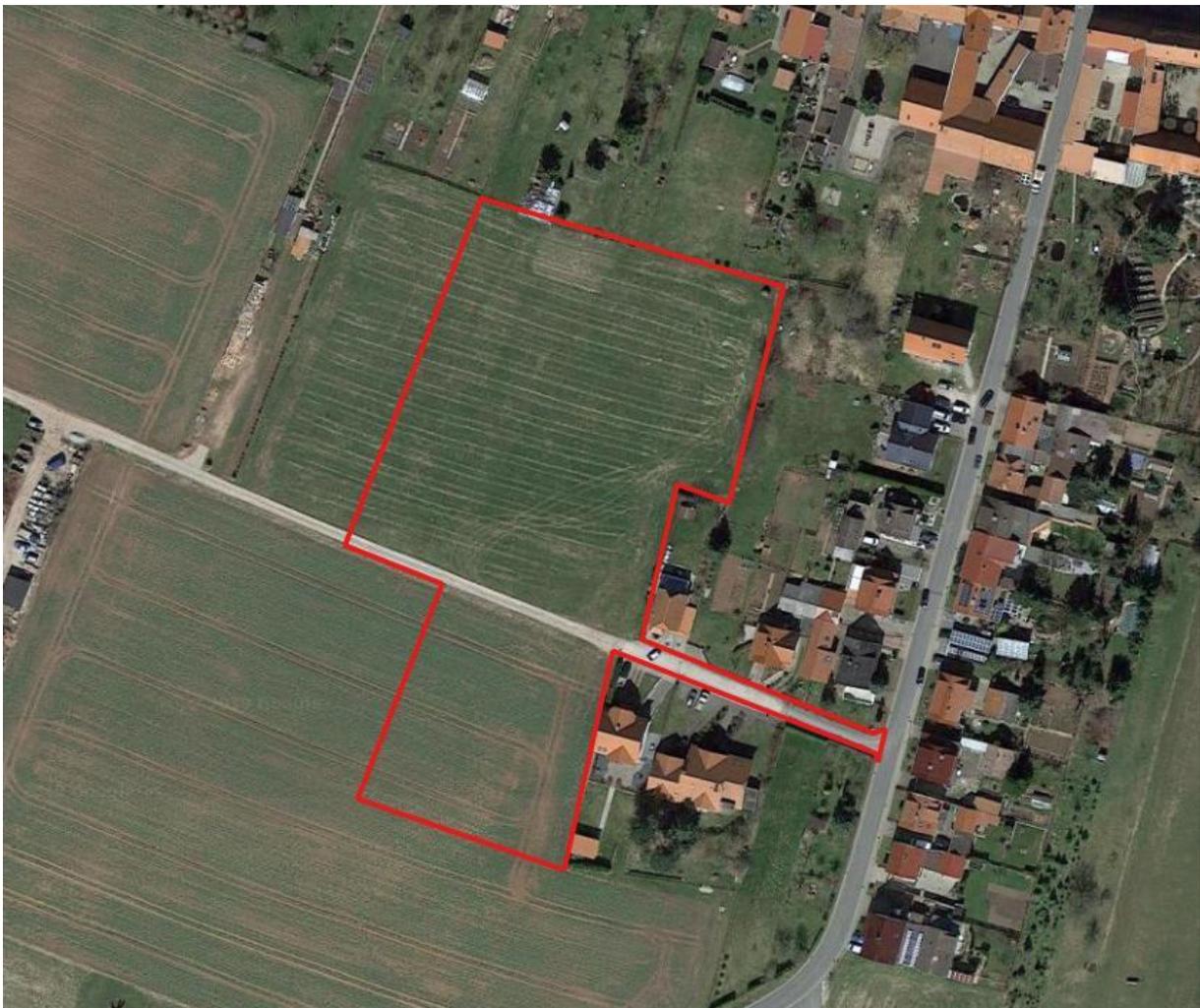


Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Naturraumpotenziale, die in die Betrachtung mit eingeflossen sind. Erläutert werden nur die betroffenen Belange, bzw. solche für die ein gesonderter Erläuterungsbedarf besteht.

Tabelle 1: Naturraumpotenziale und Schutzgüter

Belang	Betroffen	Nicht betroffen
<b>Schutzgüter</b>		
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	x	
Schutzgut Biototypen	x	
Schutzgut Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Schutzgut Oberflächengewässer		x
Schutzgut Klima / Luft		x
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander		x
Schutzgut Landschaftsbild	x	
Biologische Vielfalt		x
<b>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</b>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
<b>Sonstige</b>		
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Vermeidung von Emissionen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x

Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von Landschaftsplänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten gem. § 32 WHG)		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Aufgrund der geologischen Ausgangssituation mit Mittlerem Buntsandstein überwiegt Pseudogley-Parabraunerde	Geringe Vorbelastung der Böden durch landwirtschaftliche Nutzung weitgehend natürliche Bodenausbildung	Bodenverlust durch Versiegelung Einschränkung der versickerungsrate	Erheblichkeit durch den Verlust von Boden durch die Versiegelung

### **Zu erwartende Auswirkungen:**

#### Boden als Ertragspotenzial

Der Boden im Plangebiet wird nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

#### Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen

In den überbaubaren Bereichen geht Lebensraum verloren. Im Bereich von Gärten und Pflanzflächen wird im Gegenzug der Lebensraum gesichert bzw. aufgewertet.

#### Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

#### Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...)

In den überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren.

#### Archiv von Natur- und Kulturgeschichte



Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials auf Bodenbewegungen und Bodenverlagerungen sowie Versiegelungen zurückzuführen sind. Sie beschränken sich auf die überbaubaren Flächen und sind dort auch nicht wiederherstellbar.

#### Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Acker Grünland	keine schützenswerten flächigen Biotoptypen vorhanden  keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb des Plangebietes zu erwarten	Inanspruchnahme von Acker, Grünland.  Sonderausprägungen wie Randstreifen, artenreiche Grabenvegetation etc. sind nicht vorhanden  Lebensraumverlust für bodenbewohnende Organismen	Erheblichkeit durch den Verlust von Acker und insbesondere Grünland.

#### Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Freifläche in Ortsrandlage  Teilweise Übergangsbereich vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft  Gliedernde Elemente in Form von Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes	Bebauung begrenzt die Einsehbarkeit  Gliedernde Elemente in Form von Einzelbauten und Sträuchern außerhalb des Plangebietes	Teilweise Verlagerung des gewachsenen Ortsrandes  Erhöhung der Dominanz des Siedlungskörpers  Einsehbarkeit nur im Nahbereich und mittleren Einwirkungsreich	Erheblichkeit durch Verlagerung des Ortsrandes der Grad der Erheblichkeit ist gering

## 7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der neueren Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den „Klimaschutz“ und die „Klimaanpassung“ zu richten. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Anreicherung von CO<sub>2</sub> und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

### Klimaschutz

Unter „Klimaschutz“ sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO<sub>2</sub> Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Neben den rein technischen Maßnahmen und Betriebsabläufen ist auch die Flächennutzung und Flächenverteilung von Bedeutung. Die überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß von 40 % festgesetzt. Es verbleiben demzufolge innerhalb der Baugrundstücke Flächen, die klimaausgleichende Funktionen übernehmen können und auch zur Durchlüftung des Gebietes beitragen. Die Schaffung von Grünstrukturen und die interne Durchgrünung im Bereich der Stellplätze und der Straße trägt ebenfalls zu klimaausgleichenden Funktionen bei.

Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht negativ verändert.

### Klimaanpassung

Unter „Klimaanpassung“ sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen.

Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Die randliche Eingrünung des Plangebietes, die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen in den nicht überbaubaren Bereichen und das Zusammenwirken aller begrünter Bereiche soll dem Wärmeinselneffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.



## 7.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

### Grünland / Acker

Bodenbrütende Vogelarten, insbesondere die Feldlerche, halten mit ihren Brutrevieren in der Regel einen Mindestabstand zu vertikalen Strukturen wie Gehölzen und Siedlungsrandern ein. Die Offenheit der Landschaft, also offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont ist für die Brutreviere ein wichtiges Kriterium. Bereits Einzelbäume werden als „störend“ eingestuft. In der Regel beträgt dieser Abstand mehr als 50 m bei Einzelbäumen und teils deutlich mehr als 100 m für geschlossene Gehölzbestände, Siedlungskörper etc., je nach Höhe und Struktur der vertikalen Elemente.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an vertikale Gehölzstrukturen und Siedlungsstrukturen an, die in einer Distanz von 50 m bis 100 m zum Offenlandbereich liegen.

Die Attraktivität als Revier für offenlandbrütende Vogelarten ist aufgrund der hohen Störfaktoren daher als gering einzustufen.

## 7.4 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Biotoptypen sowie das Landschaftsbild / Ortsbild zu erwarten sind.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch Bodenverlust durch Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen sowie den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens begründet. Boden geht unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar.

Hinsichtlich der Biotoptypen sind Auswirkungen in erster Linie durch den Wegfall von Grünlandstrukturen zu verzeichnen. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen.

Das Ortsbild wird sich im Nahbereich verändern, da Freiflächen entfallen und durch Wohngebietstypische Aspekte ersetzt werden. Der ursprüngliche Charakter wird dadurch verändert.

Allerdings entsteht durch die oben genannten Beeinträchtigungen keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13b (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.



## 8 Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung und der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird auf Grund der örtlichen Bauvorschrift zur Dachbegrünung (Kapitel 9.3) in die Teilbereiche WA1 und WA2 gegliedert.

#### 8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Der Ausschluss der nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete richtet sich nach dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 4. Mai 2018<sup>4</sup>. Es werden darin Leitsätze zum Bauplanungsrecht formuliert, das die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB betrifft. Darin heißt es: „Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Das Plangebiet dient der Schaffung von Wohnraum. Im Gemeindegebiet gibt es ausreichend Flächen, auf denen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen realisiert werden könnten. Für die Ortschafts Breitenholz besteht kein Bedarf für diese Nutzungen. Insofern ist der Verzicht hierauf städtebaulich unschädlich. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt nach Auffassung der Gemeinde hierbei bewahrt.

<sup>4</sup> Beschluss des VGH München vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB.

Auf die Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Zum eine beinhaltet die Thüringer Bauordnung mittlerweile keine Legaldefinition des Vollgeschosses, zum anderen werden durch die Höhe der baulichen Anlagen das Einfügen der Neubauten eindeutiger geregelt. Letztlich wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ein ein- bis zweigeschoßige Bauweise befördert.

### 8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ ist für das Allgemeine Wohngebiet (Teilbereiche WA1 und WA2) mit 0,3 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden. Allerdings gilt gleichzeitig die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 (4) BauNVO genannten Grundflächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### 8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche beträgt in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen 0,4.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Dies bedeutet, dass

- bei einer Grundstücksgröße von 1000 qm und einer GFZ von 0,4 maximal 400 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig ist

Gemäß § 20 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse nach den landesrechtlichen Vorschriften. In der Thüringischen Bauordnung von 2014 gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.



### 8.2.3 Zahl der Wohneinheiten

Für das Allgemeine Wohngebiet (Teilbereiche WA1 und WA2) gilt die Anzahl von maximal 2 Wohnungen pro Haus. Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Bebauung zu erzielen. Maßgeblich hierfür sind auch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

### 8.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gesteuert. Es werden die Trauf- / Firsthöhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Traufhöhe ist im Sinne dieser Festsetzung bei geneigten Dächern der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist in der Regel der Firstziegel. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes (ohne Schornstein).

Die durch die Oberkante festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das angrenzende Straßenniveau. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der an die Verkehrsfläche angrenzenden Eckpunkte der Grundstücksgrenze. Bezugspunkt ist der gewachsene Boden der Grundstücksgrenze. Aufgeschüttete Bereiche oder Mauern werden bei der Höhenermittlung nicht berücksichtigt. Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind der höchste und der niedrigste Punkt der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche maßgebend. Daraus ist der Mittelwert zu bilden, um die gemittelte Höhe zu erhalten.

Die durch die Trauf-/ Firsthöhe festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche. Die Traufhöhe wird auf maximal 5,00 m und die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.

Ausnahmsweise darf bei der Errichtung von Gründächern die Traufhöhe um 2,00 m überschritten werden. Durch die Zulässigkeit von Gründächern im Plangebiet wird ein sinnvoller Übergang in die freie Landschaft hergestellt. Das harmonische Einfügen der Baukörper mit Gründach in den Siedlungskörper ist bei einem Überschreiten der Traufhöhe von maximal bis zu 2,00 m weiterhin gegeben.

## 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 8.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und zusätzlich als Einzelhäuser festgesetzt. Im Grundsatz wird durch die Einschränkung die Errichtung von Reihenhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, um die ortsbildprägende Bebauung auch am Ortsrand beizubehalten.

### 8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den

Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude frei anzuordnen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die nach Thüringer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen.

## 8.4 Verkehrsflächen

Es sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt.

Die Straßenverkehrsfläche umfasst sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind.

Die Straße „Am Holzborn“ ist ab dem Flurstück 276/2 mit einer Breite von 13,00 m (inklusive Pflanzstreifen) konzipiert. Im Bereich zwischen den Hausnummern "Am Holzborn" Nr. 1-6 bis zur Anbindung an die Waldstraße ist die Fläche mit einer Breite von ca. 6,70 m festgesetzt. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung aller Anlieger-Grundstücke wird von den angrenzenden Parzellen zur Verbreiterung ein Streifen von 1,50 m benötigt.

Die neu anzulegende Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird unter Kapitel 6.3.1 beschrieben. Allgemein bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Stellplätze für Pkw und Wendemöglichkeiten für Entsorgungs- und Rettungsdienste angeordnet werden können.

## 8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das taktische Zeichen mit der Zweckbestimmung zentrale Kleinkläranlage verortet die Lage, an der die Anlage errichtet werden soll. Da die Kleinkläranlage der öffentlichen Entsorgung dient und unterirdisch angeordnet wird, überlagert das taktische Zeichen die Straßenverkehrsfläche ohne eigene Flächen abzugrenzen.

Die genaue Lage wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband festgelegt.

## 8.6 Grünflächen

Ausgehend von der Wendeanlage wird bis zum nördlichen Plangebietsrand eine 3,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mithilfe dieser öffentlichen Grünfläche wird der Anschluss an die angrenzenden Grünflächen im Norden gewährleistet. Des Weiteren wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Außerdem erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes.



Auf den Grünflächen am Rand des Plangebietes sollen Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung durchgeführt werden.

Die Festsetzung trägt zu einem harmonischen Einfügen des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild bei, da der vorhandene Grünzug im Norden erhalten bleibt.

## **8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Festsetzungen zum Erhalt, zum Anpflanzen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Fachplaner festgelegt worden. Sie sind im Folgenden beschrieben sowie den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

### **8.7.1 Bepflanzung der Baugrundstücke (P1)**

#### Maßnahme

Das Baugebiet ist zu begrünen durch

- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage pro Baugrundstück
- Anpflanzen von 3 standortgerechten, heimischen Sträuchern, 2xv, oB, 60 – 100 cm je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

#### Ziele und Begründung

Die Pflanzmaßnahmen dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten.

Es werden Strukturen bereitgestellt bzw. erhalten, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen.

Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen.

Die Anordnung der Gehölze auf den Grundstücken ist frei wählbar. Die in Kapitel 10.2 aufgeführten Baumarten und die dort genannten heimischen, altbewährten Obstbaumsorten haben sich bewährt. Für die Strauchpflanzung sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste verwendet werden.

### **8.7.2 Entwicklung einer einreihigen Strauchhecke (P2)**

#### Maßnahme



Auf den mit P 2 gekennzeichneten Flächen ist eine einreihige Strauchhecke zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv., o.B., 60 – 100 cm, in einer Reihe, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, die nach Thüringer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist innerhalb der Pflanzfläche nicht zulässig.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

#### Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Eingrünung des Plangebietes auf den schmaleren Pflanzflächen. Auf einer Breite von 3,00 m können durchaus auch höher wachsende Sträucher verwendet werden, die neben einem Sichtschutz auch vertikal gliedernde Funktionen erfüllen können.

Durch versetztes Positionieren der Einzelgehölze, das Zulassen eines entsprechend variablen Höhen- und Seitenwachstums kann sich die Gehölzpflanzung auch auf engem Raum und in einreihiger Anordnung zu einer dynamischen Struktur entwickeln. Außerdem wird durch die Maßnahme ein Beitrag zur Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen geschaffen.

### **8.7.3 Straßenraumbegrünung (P3)**

#### Maßnahme

Die Verkehrsflächen der Erschließungsstraße sind zu begrünen durch:

- Anpflanzen von mindestens 4 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung als Hochstämme, StU 18 – 20 cm
- dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

#### Ziele und Begründung

Die Baumpflanzung im Bereich der Erschließungsstraße hat hauptsächlich gestalterische Funktion. Sie dient zur Raumgliederung und hat schattenspendende Wirkung. Die Verwendung von höheren Wuchsgrößen ermöglicht eine möglichst frühzeitige Raumwirksamkeit der Gehölze. Die Baumpflanzungen sind auch für das Mikroklima im Wohngebiet als positiv zu werten. Die Bäume binden Stäube und Schadstoffe, produzieren Sauerstoff, haben eine klimaverbessernde Funktion und stellen im reiferen Alter zusätzlich Lebensräume für bestimmte Tierarten dar.

Die Pflanzung sollte so vorgenommen werden, dass eine möglichst große Baumscheibe verbleibt, da nur so eine gute Bodendurchlüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung möglich ist. Das Ausbringen von Rindenmulch kann hier zu deutlichen Verbesserungen der Wasserversorgung im durchwurzeltten Raum führen und wirkt sich zudem positiv auf das



Bodenklima und die Bodenfauna und -flora aus. Das Befahren der Baumscheibe mit schweren Fahrzeugen und ein hoher Versiegelungsgrad im unmittelbaren Umfeld sollten vermieden werden, da nur so ein gutes Anwachsen und eine lange Lebensdauer möglich sind.

#### 8.7.4 Verbot von Kiesflächen in Gärten (M1)

##### Maßnahme

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kiesflächen u.ä. auf Geotextilvlies unzulässig.

Zulässig sind Drainagestreifen an Gebäuden bis zu 50 cm Breite.

##### Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient dazu monotone Kies- und Schottergärten zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken.

#### 8.7.5 Pflanzgebot

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen. Mit dem Pflanzgebot wird somit eine schnelle Umsetzung der Pflanzmaßnahmen gewährleistet.

### 8.8 Sonstige Festsetzungen

#### 8.8.1 Immissionsschutz

In Anlehnung an das Schalltechnische Gutachten wird passiver Schallschutz im Plangebiet festgesetzt. Es gilt:

*Im Plangebiet wird zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmemissionen) passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzt.*

*Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist gemäß den Regeln der DIN-4109-1:2018-01, Abschnitt 7 in Verbindung mit DIN-4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4 auf Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel durchzuführen.*

*Alternativ zur Verwendung der flächenhaft dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel ist auch die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel für diskrete Immissionsorte auf der Grundlage der im Gutachten<sup>1</sup> genannten Emissionspegel zulässig.*

	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>5</sup> und ähnliches
			Erf $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	II	56 bis 60	35	30	30
2	III	61 bis 65	40	35	30
3	IV	66 bis 70	45	40	35
4	V	71 bis 75	50	45	40
5	VI	76 bis 80	<sup>6</sup>	50	45
6	VII	> 80	<sub>4</sub>	<sub>4</sub>	50

**Tabelle 2: Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109**

Zur Klarstellung mit welchen maßgeblichen Außenlärmpegeln zu rechnen ist und mit welchen Anforderungen hinsichtlich des baulichen Schallschutzes zu rechnen ist, werden Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt. Es gelten die Anforderungen der DIN 4109 in der derzeit aktuellen Version.

## 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Baugebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Breitenholz. Wie in den Abschnitten 6.1.3 und 6.1.4 beschrieben, liegt eine überwiegend einheitliche Bebauung vor. Die örtlichen Bauvorschriften auf Rechtsgrundlage der Thüringer Bauordnung sollen daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans angewendet werden. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu ein Mindestmaß an Einheitlichkeit der Bebauung auch im Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten. Dadurch wird insbesondere ein harmonischer Übergang der Bebauung zum denkmalgeschützten Ensemble des Ortskernes und somit ein angemessener Anschluss des Plangebiet an die bestehende Siedlungsstruktur geschaffen.

### 9.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Am Holzborn“, Breitenholz der Stadt Leinefelde – Worbis. Die Rechtsgrundlage ist § 88 (1) 1 und (2) der

<sup>5</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>6</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Thüringer Bauordnung (ThürBO). Die Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage des § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB).

## 9.2 Dachneigung und -form

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 37° bis 49° zulässig. Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Zweihüftige Pultdächer gelten im Sinne der örtlichen Bauvorschrift als Satteldächer. Einhüftige Pultdächer und Flachdächer sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Die Dachneigung von Gründächern darf bis auf 12° reduziert werden.

Mit dem Begriff des Walmdaches sind auch Dachformen gemeint, wie das Krüppelwalmdach. Sie sollen mit den örtlichen Bauvorschriften nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Dachneigung sowie die Dachformen der Sattel- und Walmdächer orientieren sich an der vorherrschenden Dachlandschaft in Breitenholz und führen diese im Plangebiet sinnvoll fort.

Unter zweihüftigen Pultdächern sind zwei, gegeneinander gestellte, geneigte Dachflächen mit versetzten Firsten zu verstehen. Das einhüftige Pultdach bleibt ausgeschlossen. Seine Form würde zu nicht unerheblichen Fassadenhöhen führen, was das gängige Bild der Ein- bis Zweigeschossigkeit deutlich überzeichnen würde.

Flachdächer sind im Plangebiet unzulässig, da sie nicht ortstypisch sind und die Dachlandschaft empfindlich stören würden.

Die Dachneigung von Gründächern darf auf 12° reduziert werden, da Gründächer mit geringeren Dachneigungen zu einer angemessenen Dachlandschaft beitragen. Zusätzlich tragen Gründächer zu einem harmonischen Übergang der Siedlungsstruktur in die freie Landschaft bei.

## 9.3 Dachfarbe

Es sind Dachsteine und -ziegel in den Farbtönen Rot oder Braun sowie Anthrazit zulässig. Für Zink-Stehfalz-Dächer und Dächer aus Naturprodukten, wie Stroh und Schiefer ist nur der natürliche Farbton des Produktes (Dachmaterial) zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

Die Farben Rot, Braun und Anthrazit wurden gewählt, weil dies die vorherrschenden Farbtöne der Dachlandschaft in Breitenholz sind. Eine Ausdifferenzierung hinsichtlich der Farbtöne im Sinne von „naturrot“ oder bestimmten RAL Tönen wird nicht angestrebt. Das Gebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft. Die umgebende Bebauung hat keine einheitliche Dachlandschaft. Ein Übermaß an Regulierung wird daher vermieden.

Naturprodukte wie Stroh oder „Gründächer“ sind selbstverständlich auch zulässig. Die Farbvorgabe ist auf die se Materialien nicht anzuwenden.

## 9.4 Dachmaterial

Für geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachmaterialien zu verwenden. Als matte, nicht glänzende Materialien gelten Dacheindeckungen, die weder eine glänzende noch eine schimmernde Oberfläche (Glasuren oder glasurähnliche Effekte) haben. Auch begrünte Dächer sind zulässig. Maßnahmen zum nachträglichen Aufbringen einer glänzenden oder schimmernden Oberfläche sind ebenfalls unzulässig. Dachmaterialien aus Metall (Zink, Kupfer) gelten als nicht glänzend.

Diese Regelungen gelten wiederum nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Windfänge, Wintergärten und Nebenanlagen. Für andere Anlagen wie Garagen und Carports gelten sie allerdings. Demnach müssen Garagen und Carports, sofern sie geneigte Dächer erhalten, mit matten nicht glänzenden Material gedeckt werden.

Abweichend von den Vorschriften zu Dachmaterial ist der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ebenfalls zulässig. Bei Letzteren wird der ökologische Effekt höher bewertet als die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

## 9.5 Dachbegrünung

Im WA1 sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig.

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand wird mit der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift ein harmonischer Übergang der Ortslage in die freie Landschaft ermöglicht. Zusätzlich wird mit der Bauvorschrift ein geeigneter Anschluss des Plangebietes an die Siedlungsstruktur von Breitenholz, unter Wahrung des denkmalgeschützten Ensembles des Ortskerns und der vorherrschenden Dachlandschaft, gewährleistet.

## 9.6 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 86 (1) ThürBO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 86 (3) ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

## 10 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.



## 10.1 Denkmalpflege

Im Plangebiet wurden bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005), § 2, Abs. 7, bekannt. Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfinden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das o. g. Gesetz, § 16 verwiesen, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unterliegen und durch deren Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzuschließen, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

## 10.2 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

**Tabelle 3: Bäume-Sträucher**

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 2. Ordnung (unter 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata	Vogelkirsche	Prunus avium
		Traubenkirsche	Prunus padus
		Holzbirne	Pyrus pyraeaster
		Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12m)			
Holzapfel	Malus sylvestris	Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea		

Großsträucher (bis 7m)		Mittelsträucher (bis 3m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		



Tabelle 4: Standortgerechte und altbewährte Obstsorten

<b>Apfelsorten:</b>		
Alkmene	Goldrenette v. Blenheim	Ontario
Ananasrenette	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Baumanns Renette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Biesterfelder Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Boikenapfel	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boskoop, Roter	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Charlamowsky (Augustapfel)	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Geheimrat Dr. Oldenburg	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Gelber Edelapfel	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Richard	Landsberger Renette	Winterrambour
Goldparmäne	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
<b>Birnensorten:</b>		
Clapps Liebling	Gute Luise	Nordhäuser Winterforellenbirne
Gellerts Butterbirne	Köstliche von Charneaux	Oberösterreichische Weinbirne
Gute Graue	Neue Poiteau	Pastorenbirne
<b>Kirschsorten:</b>		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
<b>Zwetschen- und Pflaumensorten:</b>		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	Wangenheimer Frühzwetsche
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume	

## 10.3 Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

### Landkreis Eichsfeld

#### Bodenschutz/Altlasten 12.10.2018:

„Grundsätzlich ist der auszuhebende, umzulagernde und der bauzeitig in Anspruch genommene Boden in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten.

Es bestehen Vorsorge- und Gefahrenabwehrpflichten für jeden der auf den Boden einwirkt. Daher hat u. a. der Umgang mit Boden fachgerecht zu erfolgen. Durch baubegleitende Schutzmaßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und baubedingte Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Nachfolgende Anforderungen zum Bodenschutz sind in die Satzung zu integrieren, bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen und durch die Stadt zu überwachen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten.

Dabei sind baubegleitende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Die Lehmböden im Plangebiet sind äußerst hoch erosionsgefährdet (siehe Karte) und besitzen eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit. Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind folgenden Mindestanforderungen entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen und Bodenempfindlichkeiten rechtzeitig (in den Ausschreibungsunterlagen bzw. dem Leistungsverzeichnis) zu berücksichtigen.

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.



- Boden ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.

- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzubauen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.“

#### Bodenschutz/Altlasten 17.04.2020:

„Die Anforderungen und Hinweise haben auch in dem gegenständlichen Planverfahren offensichtlich bisher keine hinreichende Beachtung erhalten. Es ist nicht erkenn- und beurteilbar, dass die Bodenschutzbelange im weiteren Planungsverfahren, der Abwägung und den Baumaßnahmen ausreichend Berücksichtigung finden.

Insbesondere die äußerst hohe potentielle Erosionsgefährdung, die hohe Verdichtungsempfindlichkeit der zu Staunässe neigenden schluffreichen Lehmböden machen eine hinreichende Berücksichtigung zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen und Minimierung nachteiliger Wirkungen auf den Boden (§§ 1, 4, 7 BBodSchG) unumgänglich.

Aufgrund zu erwartender umfänglicher, flächiger Überformung und Freimachung von Vegetation wird der Boden für einen längeren Zeitraum keine bzw. eine unzureichende Bodenbedeckung aufweisen.

Bei jedem einzelnen auslösenden Niederschlagsereignis ergeben sich u. a. während der Erschließungsphase und den Baumaßnahmen erhöhte bzw. tatsächliche Gefahrensituationen durch wild abfließendes Oberflächenwasser/Bodenerosion, in dessen Folge nachteilige Beeinträchtigungen, z. B. durch Wasser-, Stoff- und Sedimenteinträge, im Plangebiet und unterhalb liegender Flächen hervorgerufen werden können.

Dieser Gefahrensachverhalt ist im Planverfahren und den Baumaßnahmen zu berücksichtigen und für mögliche Gefahrensituationen sind geeignete Schutzmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Die Vermeidung baubedingter schädlicher Bodenveränderungen und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen bei Erschließung des großflächigen Plangebietes liegt insbesondere im Verantwortungsbereich der planenden Stadt/Gemeinde.

Ein Maßnahmeblatt zum baubegleitenden Bodenschutz könnte dem Erschließungsträger und den Bauherren zur Einhaltung übergeben werden.

Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende“ (siehe



Dateianhang) erklärt fachliche Anforderungen zum baubegleitenden Bodenschi Auch dieses kann dem Bauherren, Architekten und Baufirmen von der Stadt/Gemeinde bei Bauantragstellung/Kontaktaufnahme ausgehändigt werden.

Den fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden hat die Stadt/Gemeinde gegenüber an Bauherren durchzusetzen.“

Denkmalpflege 18.12.2018:

„Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.“

### **Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie**

Geologie 29.10.2018:

„Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tlug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infocieo.de>).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMVt und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. 111750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).“

### **Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformationen**

Bodenordnung 22.10.2018 u. 18.01.2021:



„Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.“

## Vodafone

Telekommunikation 18.01.2021:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.“

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-O-.Dresden@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

## 11 Städtebauliche Werte, Kosten

**Tabelle 5: Flächenbilanz**

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	1,14 ha
Verkehrsflächen	0,17 ha
öffentliche Grünfläche	0,03 ha
private Grünfläche	0,02 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,92 ha

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 10 Bauplätze projektiert. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 660 m<sup>2</sup> und 1.343 m<sup>2</sup>.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 400.000,- Euro. Die Kosten trägt die Stadt Leinefelde-Worbis und legt sie entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die Baugrundstücke um.

Leinefelde-Worbis, den \_\_. \_\_. 2021  
 Stadt Leinefelde-Worbis  
 Der Bürgermeister

(Siegel)



-----

(Unterschrift)

