

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	03
1.1 Aufstellungsbeschluss	04
1.2 Planungsanlass	04
1.3 Planungserfordernis	06
2. Wahl des Gebietes	06
3. Geltungsbereich	06
3.1 Flächenbilanz	09
4. Ziele und Zwecke der Planung	09
5. Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen	10
5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	10
5.2 Regionalplan Nordthüringen 2012	10
5.3 Wohnflächenbedarfsanalyse 2017	11
5.4 Flächennutzungsplan	13
6. Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung u. Ordnung	14
6.1 Raumstruktur	14
6.1.1 Lage im Raum	14
6.1.2 Siedlungsstruktur	14
6.1.3 Städtebauliches Konzeption	15
6.1.4 Ortsbild	16
6.1.5 Nutzungen	16
6.2 Immissionsschutz	16
6.3 Infrastruktur	16
6.3.1 Erschließung	16
6.3.2 Ver- und Entsorgung	17
7. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	19
7.1 Umweltbelange	19
7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	22
7.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung	23
7.4 Bewertung der Eingriffsintensität	23
8. Festsetzungen	24
8.1 Art der baulichen Nutzung	24
8.1.1 Allgemeines Wohngebiet	24
8.2 Maß der baulichen Nutzung	24
8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	24
8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	24
8.2.3 Zahl der Wohneinheiten	24
8.2.4 Höhe baulicher Anlagen	25
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
8.3.1 Bauweise	25
8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	25
8.4 Verkehrsflächen	25
8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung	26

8.6 Grünflächen	26
8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
8.7.1 Pflanzbereiche A1 und A2	26
8.7.2 Maßnahmen der Grünordnung	27
8.7.3 Grünflächen (Pflanzliste)	28
8.8 Belange des Bodenschutzes	28
8.9 Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen von Starkregen	30
9. Altlasten	30
10. Hinweise	30
10.1 Funde	30
10.2 Bergbau/Altbergbau	30

1. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
5. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

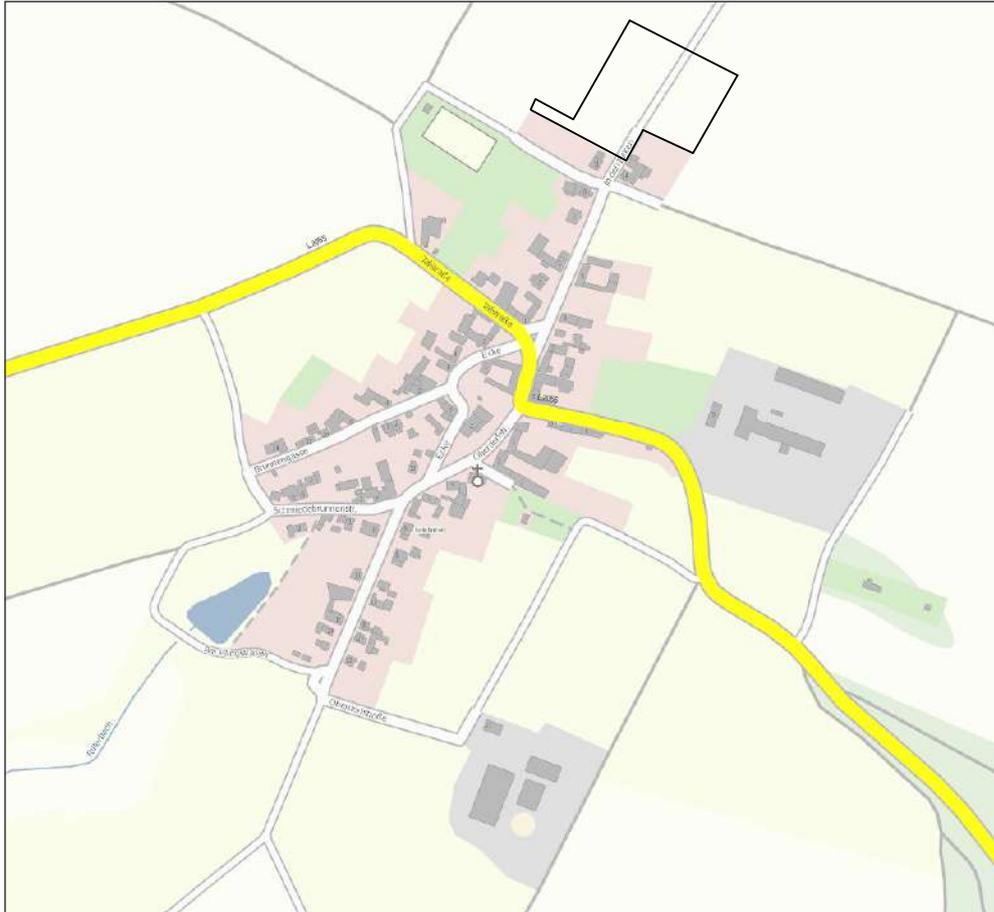


Abb. 1: Übersichtskarte Ortsteil Kalthohmfeld mit Geltungsbereich des B-Plans

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat am 03.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „In den Birken“ Ortsteil Kalthohmfeld beschlossen. Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

1.2 Planungsanlass

Die Gemeinden sind gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) gehalten, Bebauungspläne in eigener Verantwortung zu erstellen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets erforderlich ist. 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 Kalthohmfeld musste festgestellt werden, dass im Flächennutzungsplan keine Flächenreserven für eine Wohnbauflächenentwicklung mehr bestehen. Alle derzeit verfügbaren Brachflächen, Gebäudeleerstände als auch Baulücken befinden sich im privaten Eigentum und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung (siehe Bestands- und Bedarfsanalyse der Gemeinde Kalthohmfeld von 2021, siehe Anlage 1).



Abb. 2: Luftbild Ortsteil Kalthohmfeld mit Geltungsbereich des B-Plans (2021)

Im Mittelzentrum Leinefelde-Worbis, zu dem der Ortsteil Kalthohmfeld mit ca. 170 Einwohnern (20% unter 18 Jahren und 20% im Rentenalter) gehört, besteht ein dringender Bedarf nach Standorten für den Bau von Eigenheimen, was die große Nachfrage belegt. Nicht nur in den nahe gelegenen größeren Ortsteilen, wie Kirchohmfeld (mit 14 Bewerbungen) und Worbis (mit 51 Bewerbungen) besteht ein großer Bedarf, sondern auch im kleineren Ortsteil Kalthohmfeld (mit 6 Bewerbungen). In den letzten Jahren zeichnet sich ein Trend der Rückkehrer ins ländliche Eichsfeld und insbesondere nach Kalthohmfeld ab. Fünf der sechs Bewerber stammen aus Kalthohmfeld.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 48 „In den Birken“ Ortsteil Kalthohmfeld wird als städtebauliche Dorferweiterung bewertet. Für den dörflichen Ortsteil besteht Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung Wohnbauland für junge Familien zu schaffen. Wegen der räumlichen Nähe zu dem Hauptort Worbis, der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten) und der Wirtschaftlichkeit (vorhandene Leitungsinfrastruktur) wird das Plangebiet als sinnvolle Entwicklung des Ortsteils Kalthohmfeld eingeschätzt. Zudem befindet sich die Stadt Leinefelde-Worbis in verkehrsgünstiger Lage zu der Autobahn A38 und der Bahnlinie Leipzig - Kassel, die Verbindungen zu den Wirtschaftsräumen Kassel/ Göttingen und Halle/Leipzig bereitstellen.

1.3 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Obwohl zwei Drittel der Grundstücke gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes bisher für Wohnbauflächen vorgesehen sind, muss der F-Plan im Zuge des Verfahrens berichtigt werden. Da das Plangebiet auch im sogenannten Außenbereich (baurechtlich § 35 Baugesetzbuch BauGB) liegt, bedarf es der Bauleitplanung zur rechtssicheren Umsetzung der künftigen Bebauung. Hier müssen rechtlich sichere Festsetzungen getroffen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Im Ort sind sämtliche Baugrundstücke bebaut bzw. stehen Baulücken dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung (Bestands- und Bedarfsanalyse der Gemeinde Kaltohmfeld von 2021, siehe Anlage 1). Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind kleiner als 10.000 m². Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung auf der Fläche. Das Plangebiet grenzt südlich unmittelbar an Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche an.

Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung (§2 (4) BauGB) vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die im Rahmen der Erstellung des Grünordnerischen Fachbeitrages und Eingriffsbilanzierung ermittelten Defizite werden dennoch teilweise im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP Gesetz oder nach Landesrecht begründen. Prüfschema für Einzelfalluntersuchung gemäß § 7 UVPG siehe Anlage 2.

2. Wahl des Gebietes

Der vorgesehene Bereich ermöglicht eine städtebauliche Dorferweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes des Ortsteils Kaltohmfeld ohne die historisch gewachsene Dorf- form des Angerdorfs, dessen Zentrum sich um einen Gasthof und den umgebenden Anger entlang der Oberdorfstraße entwickelte (Abb. 1), zu tangieren. Der Standort eignet sich erschließungstechnisch gut für eine Wohnbebauung. Die Erschließung des Wohngebietes ist südwestlich von der Zufahrtsstraße „In den Birken“ (Abb. 3 - 6) gut möglich. Der Standort des Bebauungsgebietes befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht betroffen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 11.020 m² (1,10 ha). Das Gelände des Plangebietes weist topographische Höhen von ca. 500 m ü.N.N. bis 509 m ü.N.N. auf und ist durch eine flache Topographie charakterisiert. Das Gelände des Plangebietes ist bis auf die Erschließungsstraße „In den Birken“ unbebaut und dient als landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Abb. 3: Plangebiet B-Plan Nr. 48 „In den Birken“, entlang der Straße In den Birken (Flurstück 61, Blick in Richtung Nordosten)



Abb. 4: Plangebiet B-Plan Nr. 48 „In den Birken“, entlang der Straße In den Birken (Flurstück 61, Blick in Richtung Südwesten)



Abb. 5: Plangebiet B-Plan Nr. 48 „In den Birken“, entlang der Straße In den Birken (Flurstück 61, Blick auf Plangebiet in Richtung Südwesten)



Abb. 6: Plangebiet B-Plan Nr. 48 „In den Birken“, entlang der Straße In den Birken (Flurstück 61, Blick in Richtung Dorfanger)

Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt:

- im Westen an Flächen für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
- im Norden an Flächen für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
- im Osten an Flächen für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
- im Süden tw. an Dorfgebiete (nach § 5 BauNVO) und tw. an Wohnbaufläche (nach § 4 BauNVO)

3.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 11.020 m² (1,10 ha). Zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 48 „In den Birken“ gehören die Flurstücke:

- Flur: 4; Flurstücke: 27/3, 27/4 tw.
- Flur: 8; Flurstücke: 13/5 tw., 61 tw.

Nutzungsart	Bestand (m ²)	%
Flächen für die Landwirtschaft	10.290 m ²	93 %
Verkehrsfläche	730 m ²	7 %
Gesamt	11.020 m²	100 %

4. Ziel und Zweck der Planung

Alle derzeit verfügbaren Bauplätze befinden sich im privaten Eigentum und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung (siehe Bestands- und Bedarfsanalyse der Gemeinde Kalthohmfeld von 2021, siehe Anlage 1). Aufgrund der Nachfrage an 6 Baugrundstücken für Wohnbauzwecke innerhalb des Ortsteils Kalthohmfeld, hat die Stadt Leinefelde-Worbis die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „In den Birken“ beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu schaffen. Es ist vorgesehen, Wohnbauflächen in offener Bauweise zu schaffen. Insgesamt sind ca. 7 Bauplätze (4 Bauplätze mit ca. 950 m² und 3 Bauplätze mit ca. 1.200 m²) im Bebauungsplan geplant (Abb. 9 - Städtebauliche Konzeption).

5. Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Leinefelde-Worbis ist ein 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 europäische 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. Letztere 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. Ziele des Landesentwicklungsprogramms Thüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Mit dem Baugebiet wird die Entwicklung eines an die Stadt Worbis grenzenden Ortsteils als Wohnstandort fortgesetzt.

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 Kaltohmfeld liegt innerhalb dieses Grundversorgungsbereichs sowie an mehreren lokal bedeutsamen Verkehrswegen und 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 Kaltohmfeld verankert: Die Ortschaft Kaltohmfeld befindet sich in der Darstellung des Regionalplans Nordthüringen 2012 entlang einer „Landesbedeutsamen Entwicklungsachse“.

Weiterhin weist der Regionalplan nördlich der Ortslage von Kaltohmfeld das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung lb-42 und südlich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-28 aus.

Von Bedeutung sind zusätzlich der Streckenverlauf der Bahnverbindung Leipzig/Kassel als „großräumig bedeutsame Schienenverbindung“ sowie mit der L 247 eine „großräumig bedeutsame Straßenverbindung“.

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

5.3 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 Kaltohmfeld musste festgestellt werden, dass im Flächennutzungsplan keine Flächenreserven für eine Wohnbauflächenentwicklung mehr bestehen. Alle derzeit verfügbaren Brachflächen, Gebäudeleerstände als auch Baulücken befinden sich im privaten Eigentum und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung (siehe Bestands- und Bedarfsanalyse der Gemeinde Kaltohmfeld von 2021, siehe Anlage 1).

Aufgrund der Nachfrage an 6 Baugrundstücken für Wohnbauzwecke innerhalb des Ortsteils Kaltohmfeld, hat die Stadt Leinefelde-Worbis am gemeindebezogenen Bedarf orientiert und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgend die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „In den Birken“ beschlossen.

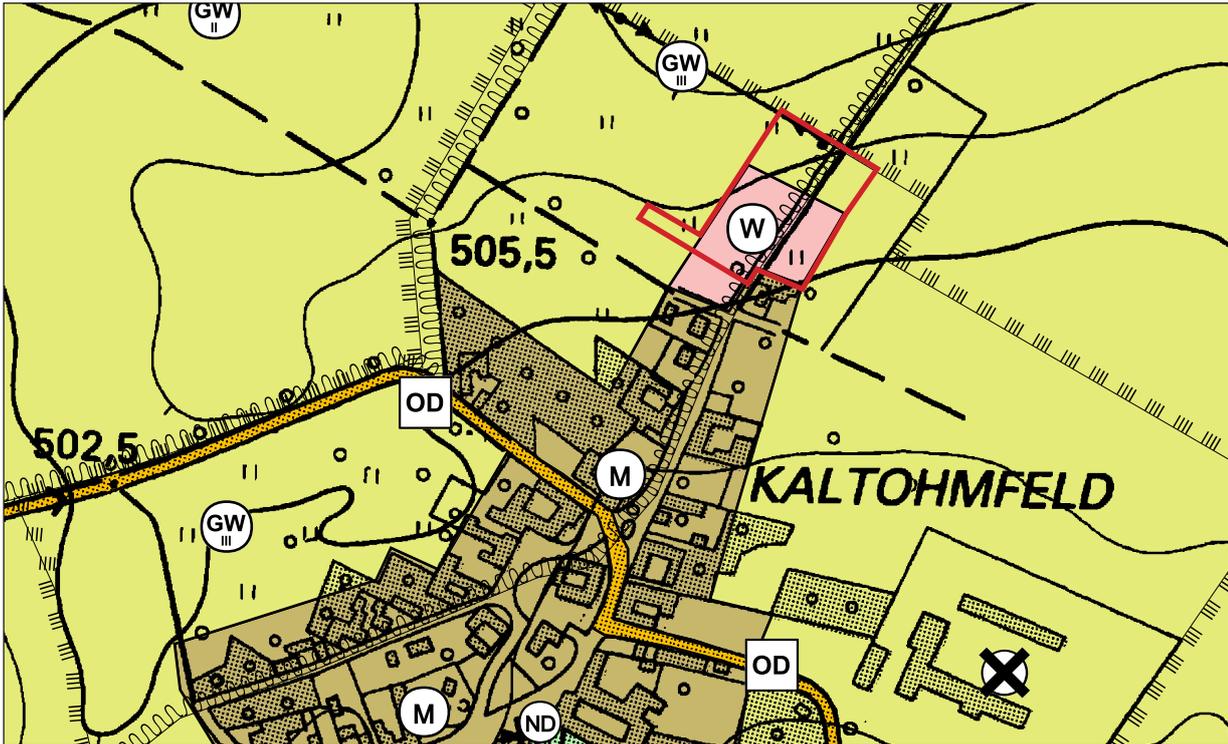


Abb. 7: Auszug des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

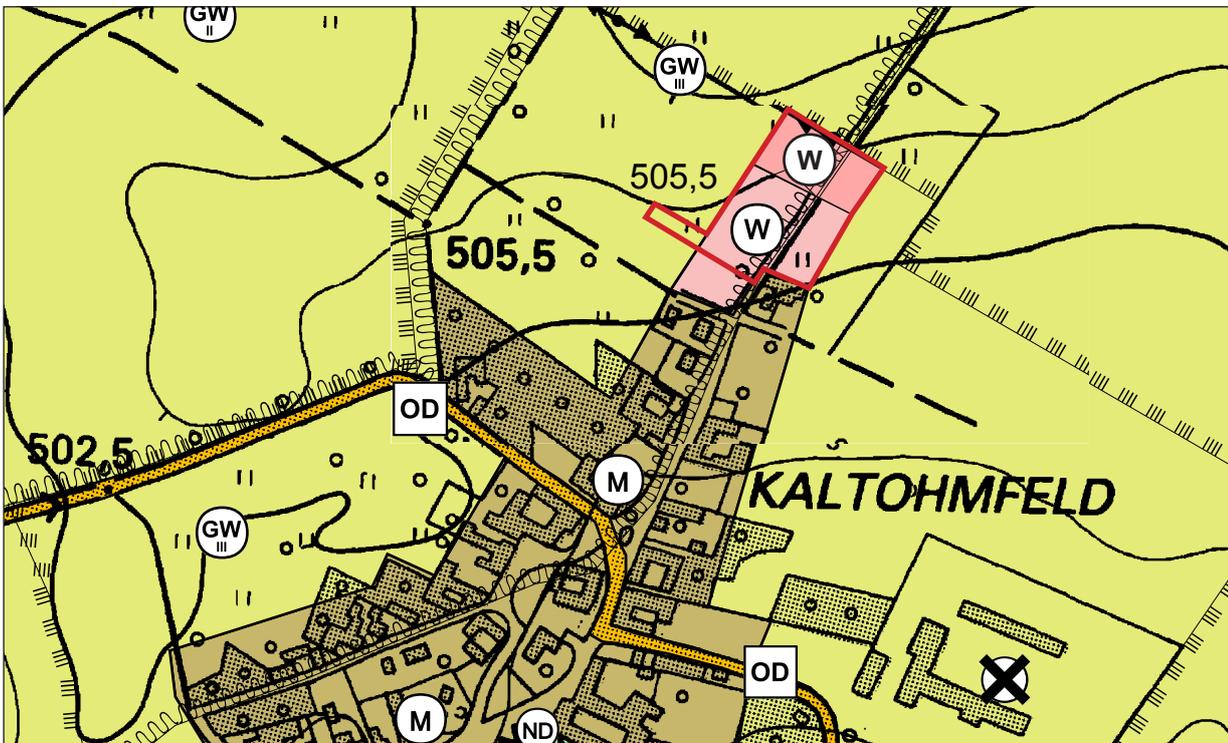


Abb. 8: Auszug Flächennutzungsplanes (16. Änderung)
für den Bereich des B-Plans Nr. 48

5.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (redaktionelle Neufassung der Urfassung des Flächennutzungsplans von 1997 für die Teilbereiche der Stadt Leinefelde-Worbis) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „In den Birken“ Ortsteil Kaltohmfeld als Fläche für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) und Wohnfläche (nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) aus.

Entsprechend dem § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens. Die verfolgte Berichtigung des Flächennutzungsplans sieht die Überplanung von landwirtschaftlicher Fläche zugunsten von Wohnbaufläche vor.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Baubebauungsplanänderung. Es handelt sich um die 16. Änderung (Berichtigung). Der Bebauungsplan wird somit aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Art der baulichen Nutzung

gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

gem. §§1 - 11 BauNVO



Wohnbauflächen
[§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO]



Gemischte Bauflächen
[§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO]

Flächen für die Landwirtschaft

gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



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

6.1 Raumstruktur

6.1.1 Lage im Raum

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

Kaltohmfeld ist mit seinen 170 Einwohnern (Stand 2021) dem funktionsteiligen Mittelzentrum Leinefelde-Worbis zuzuordnen und befindet sich in ca. 5 km Entfernung zur Altstadt Worbis. Das Stadtzentrum ist von Kaltohmfeld über die L 2055 und L 1012 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 Haupteinheiten-Gruppe Niedersächsisches Bergland dar, welche auch die Höhenzüge Ohmgebirge und Bleicheröder Berge beinhaltet.

6.1.2 Siedlungsstruktur

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Kaltohmfeld, angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet, entlang der Straße „In den Birken“. Westlich, nördlich und östlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche und südlich Wohnbauflächen an.

Die Ortskernlage ist durch historische Vierseithöfe und Bauernhäuser entlang der „Oberdorfstraße“ geprägt. In der Ortsmitte befinden sich ein begrünter Anger mit einer „Angerlinde“ sowie ein Gasthof.

Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets im Norden von Kaltohmfeld soll daher ermöglicht werden an eine vorhandene Siedlungsstruktur anzuknüpfen und so die Bereitstellung von 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 Kaltohmfeld dar. Negative Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche sind nicht erkennbar.

6.1.3 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird der grundsätzliche städtebauliche Rahmen geschaffen, der das Plangebiet in seiner Grundstruktur bestimmt.



Abb. 9: Gestaltungsplan Bebauungsplan Nr. 48 „In den Birken“

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „In den Birken“. Der vorhandene Straßenquerschnitt der Straße „In den Birken“ wird innerhalb des Geltungsbereichs ausgebaut (Straßenquerschnitt von 6 m wird zu Grunde gelegt). Am Ende des Geltungsbereichs soll auf der Straße „In den Birken“ eine Wendeanlage entstehen.

Nutzung

Das Plangebiet dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

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 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.

6.1.4 Ortsbild

Kalthofsfeld ist ein historisches Angerdorf, dessen Zentrum sich um einen Gasthof und den umgebenden Anger entlang der „Oberdorfstraße“ entwickelte.

Große Teile der Ortschaft sind im Flächennutzungsplan als gemischte Flächen dargestellt. Der Dorfkern, entlang der „Hauptstraße“, setzt sich überwiegend aus in Zusammenhang gebauten Hofstrukturen in Fachwerkbauweise mit geneigten Dächern zusammen. Zumeist sind die Gebäude mit Satteldächern aus roten Ziegeln versehen.

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 von 10 m (Firsthöhe) für das Wohngebiet vorgesehen.

6.1.5 Nutzungen

Im Plangebiet sind folgende Nutzungsformen vorzufinden. Die Fläche westlich und nördlich als auch östlich der Straße „In den Birken“ ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnbaufläche (Allgemeine Wohngebiet) und Wohnbaufläche (Gemischte Baufläche) dargestellt.

6.2. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Fragestellungen werden nicht aufgeworfen.

6.3 Infrastruktur

6.3.1 Erschließung

Das Plangebiet wird in Nordost-Ausrichtung über die Straße „In den Birken“ angebunden. Die Straße „In den Birken“ ermöglicht die Verbindung ins Ortszentrum und nach Worbis, bzw. in die Umlandgemeinden.

Der vorhandene Straßenquerschnitt der Straße „In den Birken“ wird innerhalb des Geltungsbereichs ausgebaut (Straßenquerschnitt von 6 m wird zu Grunde gelegt). Am Ende des Geltungsbereichs soll auf der Straße „In den Birken“ eine Wendeanlage nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entstehen.

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 im Bereich der Straße „In den Birken“.

Trinkwasserversorgung

Der Ortsteil Kalthohmfeld ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Das Plangebiet kann an das Wasserverteilungsnetz des Verbandes angeschlossen und mit Trinkwasser versorgt werden. Anbindepunkt sind die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Bereich der Straße „In den Birken“. Ein gemeinsames Konzept zur Druckerhöhung der Trinkwasserversorgung zwischen dem WAZ „Eichsfelder Kessel“ und der Stadt Leinefelde-Worbis ist in Aufstellung.

Schmutzwasserbeseitigung

Da perspektivisch Kalthohmfeld erst nach 2030 an das Abwassersystem angeschlossen werden soll, wird auf Grund der örtlichen Situation geplant, eine zentrale Schmutzwasserbehandlungsanlage (eine vollbiologische Kleinkläranlage) zu errichten. Die Lage ist im Bebauungsplan mittels taktischen Zeichens verortet. Nach Rücksprache mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ muss eine neue Anlage mindestens für 30 Einwohnerwerte (7 Grundstücke mit 4 Einwohnern) ausgelegt sein. Der Flächenbedarf für eine 30 EW Anlage ist etwa 35 m². Die Wartung der zentralen Schmutzwasserbehandlung wird vom Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ übernommen. Die Errichtung vollbiologischer Kleinkläranlagen auf den Grundstücken ist somit nicht erforderlich.

Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmung der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVerVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5 l/sha) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an den vorhandenen Mischkanal abzugeben, wird eine zentrale Anlage zur Regenrückhaltung (ca. 70 m³ Volumen) als Staukanal (DN 1000, Gesamtlänge ca. 90 m) unterhalb der Fahrbahn geplant.

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas für das Plangebiet ist nicht möglich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt mit Anbindung an das vorhandene Stromnetz, welches in der Straße „In den Birken“ verlegt ist. Die notwendige Umverlegung der MS-Freileitung für die Baufreimachung des Wohngebietes als auch der Ausbau des Stromnetzes erfolgt im Zuge der Erschließung des Plangebiets nach dem aktuellen Stand der Technik. Sofern eine Trafostation (Niederspannung) für das Plangebiet erforderlich wird, kann diese im Abschnitt der Straße „In den Birken“ errichtet werden.

Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallbeseitigung ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises, in dessen Auftrag die Eichsfeldwerke GmbH die Entsorgung durchführt. Wendemöglichkeiten für 3-achsige Fahrzeuge der Müllabfuhr sind gegeben.

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 im Bereich der Straße „In den Birken“ anzuschließen. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebiets.

Telefon- / Internetanschluss

Das Plangebiet ist an das Netz der Telekom angebunden.

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

7.1 Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b 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. Abbildung 3-6) vorgenommen wird.

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.

Naturraumpotenziale und Schutzgüter

Belang	betroffen	nicht betroffen
Schutzgüter		
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	X	
Schutzgut Biotoptypen	X	
Schutzgut Boden/Bodenwasserhaushalt/Grundwasser	X	
Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser	X	
Schutzgut Klima/Luft		X
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	X	
Schutzgut Landschaftsbild	X	
Biologische Vielfalt		X
Schutzgebiete/Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete (EU-Vogelschutzlinie 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

Naturraumpotenziale und Schutzgüter

Belang	betroffen	nicht betroffen
Sonstige		
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)		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 überwiegen steinige vorwiegend flachgründige Kalksteinböden (Rendzina)	Geringe Vorbelastung der Böden durch landwirtschaftliche Nutzung weitgehend natürliche Bodenausbildung	Bodenverlust durch Versiegelung Einschränkung der Versickerungsrate	Erheblichkeit durch den Verlust von Boden durch 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 Fauna	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 bodenbewohende Fauna	der Grad der Erheblichkeit ist gering, da intensive landwirtschaftliche Nutzung

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 Einzelbäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebietes	Teilweise Verlagerung des gewachsenen Ortrandes Erhöhung der Dominanz des Siedlungskörpers Einsehbarkeit nur im Nahbereich und mittleren Einwirkungsbereich	Erheblichkeit durch Verlängerung 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 CO₂ 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 neuste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ 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 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 begrünten Bereiche soll dem Wärmeinseleffekt 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.

Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen von Starkregen sollen in Form von Regenrückhaltung (geplant ist ein zentrales offenes Regenrückhaltebecken) und Entwässerungsmulden (Teil der randlichen Eingrünung des Plangebiets) überschüssiges Wasser zurückhalten.

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 Siedlungsrändern 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 Südosten und Südwesten an 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 und 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 vorhanden.

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, denn gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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.

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: (1) Wohngebäude; (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden (auf Grund der besonderen Anforderungen an das Gebiet) nicht zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO) von **0,4** festgelegt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig.

8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl für den Geltungsbereich beträgt **0,8**

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

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wird auf max. 2 Wohnungen (Wohneinheiten) festgesetzt.

8.2.4 Höhe baulicher Anlagen

In den Baufeldern des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird bei geneigten Dächern die zulässige Traufhöhe auf maximal 6,00 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m festgelegt. Bei Flachdächern gilt eine Höhe der Attika von maximal 8,00 m. Bezugspunkt ist das natürlich gewachsene Gelände in der Mitte des Gebäudes.

Die maximale Firsthöhe darf **10,00 m** nicht überschreiten.
Die maximale Attikahöhe darf **8,00 m** nicht überschreiten.
Die maximale Traufhöhe darf **6,00 m** nicht überschreiten.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig, um die Baustruktur der angrenzenden Bebauung aufzugreifen.

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 § 23 Abs. 5 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. Ein Mindestabstand der Bebauung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie wird festgelegt.

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 neu anzulegende Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6 m vorgesehen (siehe auch Kapitel 6.3.1).

8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das taktische Zeichen mit der Zweckbestimmung zentrale Kleinkläranlage verortet die Lage, an der die Anlage (eine vollbiologische Kleinkläranlage) errichtet werden soll. Die genaue Lage wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ festgelegt.

8.6 Grünflächen

Am nördlichen als auch östlichen Rand des Planungsgebietes sind öffentliche Grünflächen A1 und A2 als Anlagen einer naturnahen Strauchhecke mit drei gegeneinander versetzten Reihen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen kompensiert. Dabei werden im Gebiet Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

In der Satzung ist keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden. Dennoch sind mit Hinweisen auf die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) Ausgleichmaßnahmen festgesetzt worden. Dies betrifft Pflanzgebote auf den Baugrundstücken.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen.

8.7.1 Pflanzbereiche A1, A2 im nördlichen und östlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 25a)

Maßnahme: mehrreihige Heckenpflanzung

Fläche der Pflanzbereiche A1 und A2: 2.010 m²
(A1 = 1.535 m², A2 = 475 m²)

Zielsetzung: Strukturreiche, naturnahe Gestaltung der Grünflächen sowie Eingrünung des Plangebietes gegenüber dem angrenzenden Flächen für Landwirtschaft.

Beschreibung der Maßnahme: Anlage einer naturnahen Strauchhecke mit drei gegeneinander versetzten Reihen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen:

- Reihenabstand der Sträucher 1,0 m
- in der Reihe 1,5 m

Zudem werden einige standortgerechte, heimische Bäume eingestreut. Die Qualität der Bäume muss der in Kapitel 8.7.3 entsprechen.

Die Sträucher müssen folgender Qualität entsprechen:

- Sträucher verpflanzt, 3-5 Triebe, 60-100 cm.

Entwicklung der Wiesen-/Saumstreifen zwischen den Reihen sowie der vorgelagerten Saumstreifen durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten, gebietshei-

mischen Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung inkl. Gehölzverankerung, Greifvogelstangen und gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) sowie bei Aussaat einer Wildsaatgutmischung fachgerechte Bodenvorbereitung und Ansaat der Wildsaatgutmischung gem. Herstellerangaben.

8.7.2 Maßnahmen der Grünordnung

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten bzw. die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich des Naturschutzes zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:

- Erhaltung und Optimierung ökologischer bedeutsamer Strukturen
- Stützung der Vernetzungsbeziehungen
- sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation durch Berücksichtigung schützenswerter Biotopstrukturen und Anpflanzung landschaftstypischer Arten
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen
- Gestaltung artenreicher Freiflächen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
- ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft im Vorhabengebiet und im unmittelbaren Umfeld

Um ein Mindestmaß an ökologischen Qualitäten im bebaubaren Bereich zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen festgesetzt:

- je Baugrundstück sind je angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaumhochstamm (Mindestqualität für beide: Hochstamm 2xv, oB, 10-12 cm Stammumfang) zu pflanzen. Nadelgehölze werden nicht angerechnet.
- vielfältige Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter) mit Vernetzungsfunktion zu angrenzenden Grünflächen
- Wege und Einfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um zumindest einen Teil der Niederschläge der Versickerung zuführen zu können

8.7.3 Grünflächen (Pflanzliste)

<u>Bäume 1. Ordnung</u>	Acer platanoides - Spitzahorn Quercus petraea - Traubeneiche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde
<u>Bäume 2. Ordnung</u>	Acer campestre - Feldahorn Betula pendula - Birke Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Salix caprea - Salweide Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus aucuparia - Eberesche heimische Obstbaumsorten
<u>Sträucher</u>	Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguineum - Roter Hartriegel Corylus avellana - Haselnuss Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rosa canina - Heckenrose Rubus fruticosus - Brombeere Salix caprea - Salweide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

8.8 Belange des Bodenschutzes

Mit dem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB werden u.a. Baumaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Die Baumaßnahmen sind für das Schutzgut Boden mit gravierenden Eingriffen und erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Bauseitig werden die Bodenflächen um die Bauobjekte i. d. R. großflächig beansprucht und dabei erheblich nachteilig beeinträchtigt. Durch die nachfolgende Grundstücksnutzung werden die Böden durch die individuellen Nutzungsansprüche (u.a. Schottergärten, Pools) i. d. R. überwiegend erheblich in ihrer Funktionalität verändert und nachteilig beeinträchtigt.

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

Bei den weiteren Planungen und Vorhabenumsetzungen sind folgende Belange des Bodenschutzes hinreichend zu berücksichtigen: Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig in Anspruch genommene Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem 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 gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Beeinträchtigung des Bodens sind folgende Mindestanforderungen, entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen und Bodenempfindlichkeiten, rechtzeitig (Ausschreibung/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. schütffähiger, 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 Zwischenbefahrung 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 Zwischenlager sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässung zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrunds zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuheben. 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.

Die Stadt/Gemeinde hat einen fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

8.9 Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen von Starkregen

8.9.1 Entwässerungsmulden

Auf den Flächen A1 soll in Form von Entwässerungsmulden als Teil der randlichen Eingrünung des Plangebiets überschüssiges Wasser zurückgehalten werden.

8.9.2 Regenrückhaltung

Im Plangebiet ist ein zentrales offenes Regenrückhaltebecken als Maßnahme zur Anpassung an die Folgen von Starkregen geplant. Um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an den vorhandenen Mischkanal abzugeben, wird eine zentrale Anlage zur Regenrückhaltung (ca. 70 m³ Volumen) als Staukanal (DN 1000, Gesamtlänge ca. 90 m) unterhalb der Fahrbahn geplant.

8.9.3 Eigen- und Objektschutzmaßnahmen

Es wird aufgrund der topografischen Situation empfohlen, bauliche Maßnahmen in Form von Objektschutzmaßnahmen (u.a. Anpassen der Erdgeschoßhöhe und Gebäudeöffnungen, Einbau von Drainung und Rückstausicherung, Verwendung von WU-Beton und Vertikalabdichtung im Kellergeschoss) durchzuführen.

9. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfmittelstoffe im Boden nachgewiesen. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten ist dies dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen.

10. Hinweise

10.1 Funde

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, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar 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.

10.2 Bergbau/Altbergbau

Der nördliche Planbereich liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Bischofferode-Nord“. Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Senftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt. Im Bergwerk Bischofferode wurden Teile der bergmännisch geschaffenen Hohlräume durch Einbringen von Steinsalzversatz

stabilisiert. Weiterhin wurden und werden Teilgebiete innerhalb des Grubengebäudes mit Salzlösungen geflutet. Beide Maßnahmen dienen in erster Linie der Stabilisierung des Gebirges und zur Gefahrenabwehr in Bezug auf unkontrollierte Senkungen und Beeinflussungen der Tagesoberfläche. Im Planungsbereich liegen keine Grubenbaue. Zur Überwachung der Tagesoberfläche in Bezug auf das aktuelle Senkungsgeschehen wird alle vier Jahre ein Gesamtnivellement und im senkungsaktiven Bereich verdichtete Detailnivellementmessungen durchgeführt. Das letzte Gesamtnivellement stammt aus dem Jahre 2017. Der o.g. Bereich liegt am südlichen Rand eines Senkungstrogens. Im Planbereich betragen die Senkungen 0 mm. Die Senkungen in den ausgewiesenen Gebieten sind noch nicht abgeklungen. Es muss daher zukünftig mit weiteren Senkungen gerechnet werden. Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen eine markscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem o.g. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung (LMBV) einzuholen.

Gemäß § 125 Abs. 2 Bundesberggesetz (BBergG) werden Messungen nur für die Gebiete verlangt, in denen Beeinträchtigungen der Oberfläche durch Bergbaubetriebe mit Auswirkungen auf bauliche Anlagen eintreten oder zu erwarten sind.

Der südliche Planungsbereich befindet sich im Bergwerkseigentum „Ohmgebirge“ gemäß §§ 149 Abs. Nr. 1, 151 Bundesberggesetz (BBergG), das zur Gewinnung von Kalisalzen verliehen wurde. Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die Südharz Kali GmbH, Katharinenstraße 9 in 10711 Berlin. Bergbauliche Tätigkeiten im Bergwerkseigentum fanden bis dato nicht statt. Weitere Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher, und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) liegen nicht vor.

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

aufgestellt: 25.04.2022
Dr. Gunnar Hartmann, Architekt

Buero Hartmann
An der Hardt 5
37339 Leinefelde-Worbis
Tel: 036074 30551 / 0171 285 4981
E-Mail: gh@buerohartmann.com



Stadt Leinefelde-Worbis

Bearbeiter:

Buero Hartmann
An der Hardt 5
37339 Leinefelde-Worbis