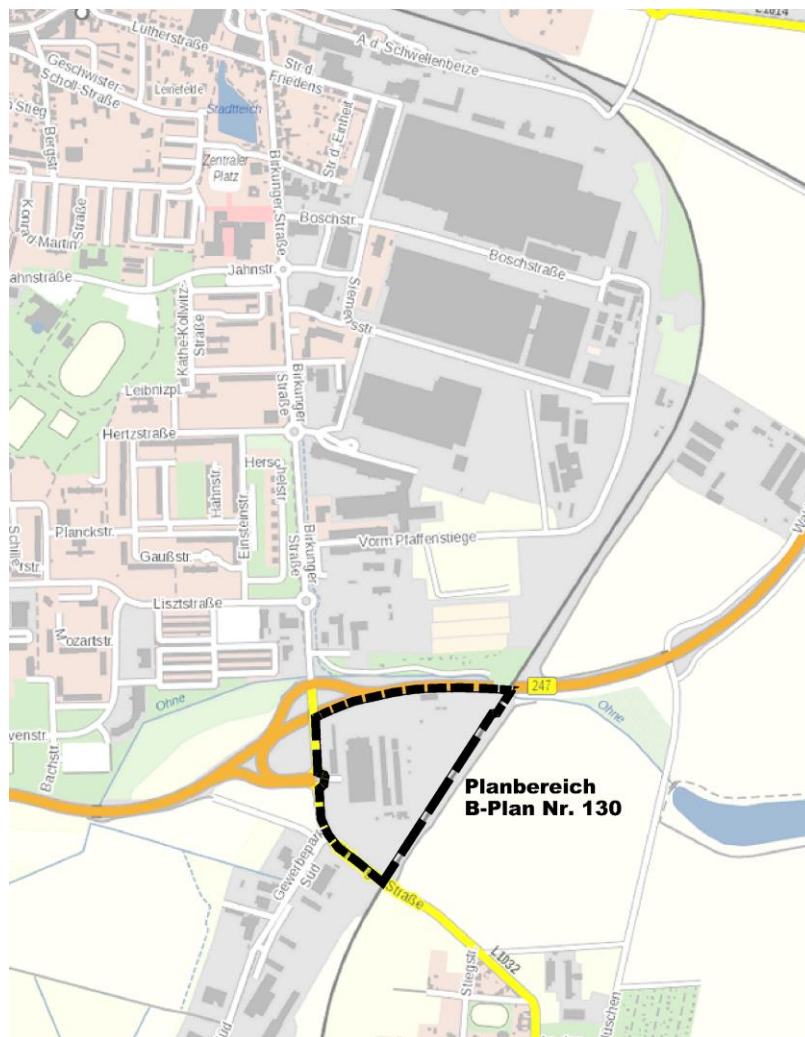


Stadt Leinefelde-Worbis

Bebauungsplan Nr. 130

"Milchhof"

Ortsteil Leinefelde



Thüringer Ministerium für Infrastruktur- und Landwirtschaft
Geoproxy Kartenauszug verkleinert



Übersichtsplan

Begründung

Satzung

Mai 2021

Teil1	Planungsbericht.....	4
1.	Geltungsbereich	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.	Flächennutzungsplan.....	11
4.	Regionalplanung	12
5.	Festsetzungen	13
5.1	Größe und Gliederung	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.4	Bauweise, Baugrenzen	16
5.5	Öffentliche Grünflächen	17
5.6	Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur, Landschaft und Boden.....	18
5.7	Wasserflächen.....	21
5.8	Immissionsschutz	21
5.9	Verkehr	25
5.10	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	28
5.11	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	31
6.	Umweltschutz	31
6.1	Natur- und Landschaftsschutz	31
6.2	Bodengutachten, Altlasten	32
6.3	Immissionsschutz	34
7.	Klimaschutz	35
8.	Eingriffsregelung	35
9.	Technische Infrastruktur.....	36
10.	Finanzierung	38

Teil 2 Umweltstudie

Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen

- Anlagen** **Schalltechnisches Gutachten** zum Bebauungsplan Nr. 130 "Milchhof" in Leinefelde-Worbis
(Ingenieurbüro für Immissionsschutz Dipl.-Ing. (Volker Meyer, Zum Silberacker 27, 31008 Elze vom 03.03.2021)
- Gutachten** zu Altlasten- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung
Ehem. Milchhofgelände Leinefelde, Birkunger Straße 63, 37327 Leinefelde-Worbis
(SakostSKB GmbH Niederlassung Chemnitz, Weststraße 18, 09112 Chemnitz, vom 17.07.2020)
- Baugrundgutachten** für das Bauvorhaben Ehem. Milchhofgelände Leinefelde,
37327 Leinefelde-Worbis, Birkunger Straße 63
(SakostCAU GmbH, HansasträÙe 5a, 60441 Nürnberg, vom 20.08.2020)
- Gebäudeschadstoffuntersuchung** Ehem. Milchhofgelände Leinefelde, Birkunger
Str., 37327 Leinefelde-Worbis
(SakostCAU GmbH, Niederlassung Nürnberg, HansasträÙe 5a, 60441 Nürnberg, vom 14.07.2020)
- Geruchs-Gutachten** für das Erschließungsgebiet der Stadt Leinefelde-Worbis, B-
Plan Nr. 130 „Milchhof Leinefelde, Ausbreitungs-Rechnung/ Immissionsprognose
(BUB Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH, Hamburger Str. 273 a, 38114
Braunschweig, vom 25.03.2021)

Teil1 Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 130 befindet sich südöstlich des Ortszentrum des Ortsteils Leinefelde der Stadt Leinefelde-Worbis. Es liegt in einem Verkehrswegedreieck der Bundesstraße B 247, nördlich des Plangebiets, der Landesstraße L 1032 westlich und südlich des Plangebiets, und der Bahntrasse Leinefelde – Mühlhausen, östlich des Plangebiets. Diese Fläche umfasst das verbliebene ehemalige Milchhofgelände, das nach wie vor gewerblich genutzt wird. Der Milchhof selbst wurde jedoch nach der Wiedervereinigung von Ost- und Westdeutschland aufgegeben. Genutzt werden derzeit das Gelände selbst und die verbliebenen gewerblichen Bauten.

Der Ortsmittelpunkt des Ortsteils Leinefelde befindet sich in ca. 1.800 m Entfernung zum Plangebiet. Das Gebiet liegt in einem durch Verkehrswege und Gewerbe- und Industriegebiete geprägten Bereich des Ortsteils. So grenzt südlich ein Gewerbegebiet und nördlich, nördlich der B 247, eine Kläranlage und daran anschließend ein Gewerbe- und Industriegebiet an das Plangebiet an.

Der Planbereich umfasst das verbliebene Milchhofgelände vollständig. Die nördliche Planbereichsgrenze grenzt an die Parzellengrenze der B 247, die westliche und östliche Planbereichsgrenzen grenzen an die Parzellengrenze der L 1032 und die östliche Planbereichsgrenze grenzt an die Parzellengrenze der Bahntrasse. Der Böschungsbereich der Bahntrasse gehört hier jedoch zur bestehenden Gewerbefläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 72.750 m² umfasst damit folgende Flurstücke der Gemarkung Leinefelde, Flur 7, (verbliebene Milchhofflächen, gewerbliche Nutzung):

Flurstück 119/6, (gewerbliche Nutzungen (Gebäude, befestigte Verkehrsflächen, unbebaute Freiflächen (Weidenfläche) im südlichen Bereich))

Flurstücke 204/4, 113/5, 113/3, 205/5, 205/6, 205/7, 106/8, 106/10, 106/11, 206/5, 98/4, 207/3, 97, 108, 117/3 teilw., 117/4, 95/1 teilw., 101/3, 102/4, 360/95 teilw., 95/3 teilw., 113/6 (gewerbliche Nutzungen (Gebäude, befestigte Verkehrsflächen, unbebaute Freiflächen (Wiesen- und Weidenflächen) im mittleren, nördlichen und nordöstlichen Bereich)

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich der Schwerpunkt der bestehenden und ehemaligen Milchhofbebauung mit einer großen Gewerbe- und Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, östlich davon kleinere, langgestreckte eingeschossige Gewerbe- und Lagerhallen und zur L 1032 ein mehrgeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude mit angrenzendem eingeschossigen Nebentrakt. Südlich, östlich und nördlich der vorhandenen Lagerhallen im Zentrum des Plangebiets befinden sich noch einzelne Lager-, Gewerbe-, Nebenanlagen- und Ver- und Entsorgungsgebäude und -anlagen. Die Gebäude stehen teilweise leer, werden aber auch von unterschiedlichen Gewerbebetrieben genutzt. Die Gebäude sind verbunden mit großzügigen Verkehrswegen und -plätzen. Zudem befinden sich westlich der großen Lager- und Gewerbehalle und östlich der eingeschossigen Gewerbe- und Lagergebäude größere Stellplatzanlagen für PKW und LKW. Mit den vorgenannten Anlagen ist insbesondere das Zentrum des Geltungsbereiches großflächig versiegelt. Einzelne

Freiflächen, die sich vorrangig als Wiesen- und Weidenflächen darstellen, finden sich nördlich, nordöstlich und südlich des bebauten Zentrums. Aber auch in diesen Bereichen finden sich noch Ver- und Entsorgungsanlagen.

Zwischen den eingeschossigen Gewerbe- und Lagerhallen und der östlich gelegenen Stellplatzanlage befinden sich zwei über- und unterirdische Wasserversorgungsanlagen, die mit Baum- und Strauchgruppen begrünt sind. Weitere Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern finden sich vorrangig am Bahndamm zur Bahntrasse Leinefelde-Mühlhausen und zur Landesstraße. Zur Bundesstraße sind Gehölzriegel vorrangig vor der Brücke der Bahntrasse vorhanden. Im inneren Bereich befinden sich nördlich der östlichen Stellplatzanlage, südlich und nordöstlich der eingeschossigen Gewerbe- und Lagerhallen und südlich der westlichen Stellplatzanlage noch kleinere Baum-/ Strauchgehölzriegel bzw. -gruppen. Ansonsten finden sich im Plangebiet nur noch sehr wenige Einzelbäume, vorrangig nördlich des bebauten Zentrums.

Erschlossen wird das Plangebiet über eine Zufahrt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz östlich des Plangebiets an der L 1032. Eine weitere Zufahrt von der L 1032 ist im Süden des Plangebiets vorhanden, die jedoch nicht mehr als Gewerbezufahrt genutzt wird. Diese dient derzeit nur als Zufahrt für Unterhaltungsmaßnahmen der südlichen Freifläche, die als Wiesenfläche genutzt wird.

Das Plangebiet ist über bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Ortschaft Leinefelde angeschlossen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Kläranlage und durch gewerbliche Nutzungen geprägte Baugebiete und auch südlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

Das Plangebiet wird zu den nördlichen Gewerbeflächen bzw. zur Kläranlage mit der von Ost nach West verlaufenden B 247 auch durch einen Grüngürtel, der sich nördlich der B 247 befindet und durch einen mit Gehölzen umgebenden Flusslauf, dem Gewässer „Ohne“, und Privatgartenanlagen geprägt ist, getrennt. Dieser Grüngürtel setzt sich in westliche und östliche Richtung fort. Der nördliche Grüngürtel und der östlich daran anschließende Grünbereich, östlich der Bahntrasse, sind Teil des Gebietes der Landesgartenschau Leinefelde-Worbis 2024. Über diese Flächen soll eine fuß- und radläufige Verbindung von der Ortslage und der neu geplanten Wohnbausiedlung „Gartenstadt“ am südlichen Rand von Leinefelde in Richtung des Birkunger Stausees durch eine Brücke über die B 247 und Unterführung der Bahntrasse geschaffen werden. Auch eine Geh- und Radanbindung zum Milchhofgelände ist hier geplant. Mit den Planungen zu Landesgartenschau wird der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich tangiert.

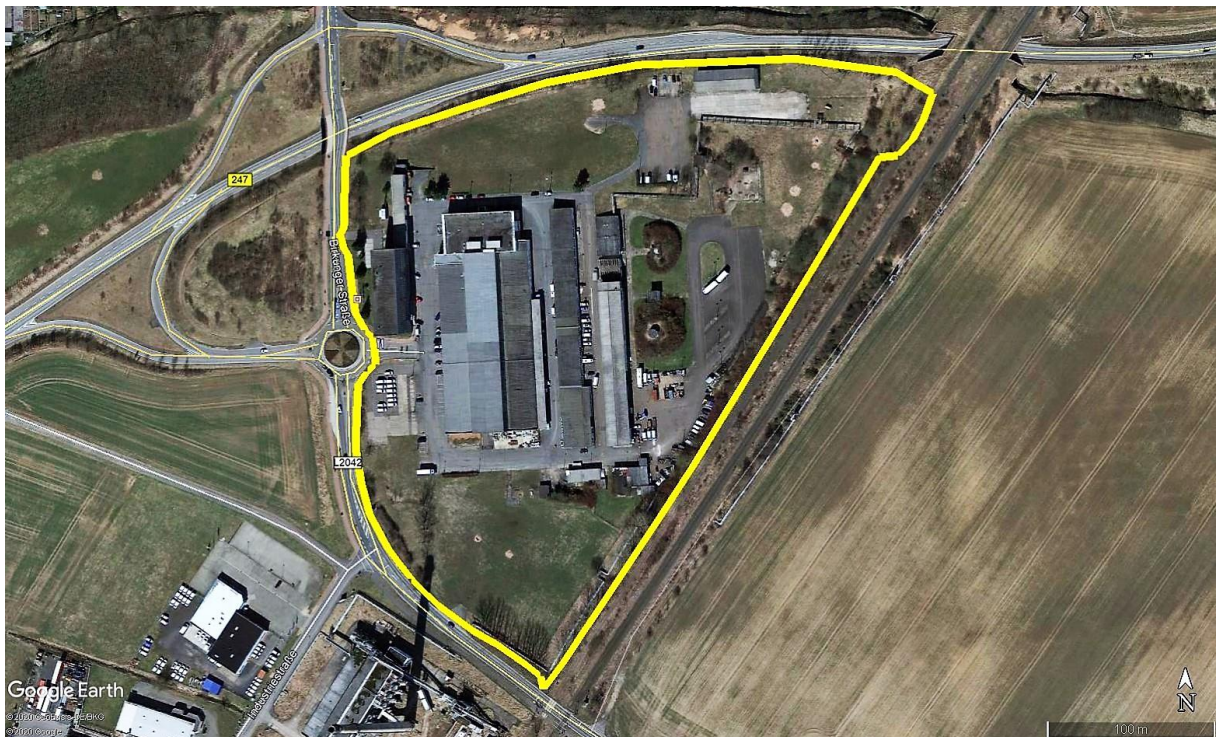
Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist der Planbereich im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Nachfolgend sind zwei Luftbilder (Luftbilder von Google Earth, Bildaufnahmedaten 7. April 2018) sowie ein Lageplan mit Darstellung eines Konzeptes für die Landesgartenschau, die den nördlich gelegenen Grüngürtel umfasst, (Lageplan vom 7.5.2020, Landesgartenschau Leinefelde-Worbis 2024_Teilprojekt Birkunger Stausee, SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten MBH) abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

Luftbild 1 von Google Earth mit Kennzeichnung des Planbereichs (gelbe Linie)



Luftbild 2 von Google Earth mit Kennzeichnung des Planbereichs (gelbe Linie)



Lageplan vom 7.5.2020, Landesgartenschau Leinefelde-Worbis 2024_Teilprojekt Birkunger Stausee



Zusammenführung der Varianten 1 und 2 vom 2.4.2020:

Großes Landschaftsplateau östlich des Bahndamms (Variante 1) Erschließung des Milchhofs westlich des Bahndamms (Variante 2)

SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH | 07. Mai 2020 | Seite 6

2. Ziele und Zwecke der Planung

Derzeit ist das Milchhofgelände im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung über einen Bebauungsplan besteht jedoch nicht. Vorhaben im Plangebiet werden seitens des Landkreises Eichsfeld derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Stadt möchte hier zukünftig, da die baulichen Anlagen zum großen Teil abgängig sind, die gewerbliche Nutzung regeln und aufgrund der großen Nachfrage von Gewerbetreibenden und Unternehmern eine kleinteiligere Flächennutzung dieses Gewerbestandortes ermöglichen. Zudem ist eine planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen für die Landesgartenschau im Plangebiet notwendig und die Berücksichtigung des nördlich gelegenen Grüngürtels als Erholungsbereich bei der gewerblichen Nutzung. Diese Ziele und Maßnahmen lassen sich über ein Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB hier nicht mehr sinnvoll umsetzen. Dazu Bedarf es der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, der die bauliche Nutzung und Flächennutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die innere Erschließung des Gebiets regelt und bestimmt. Die Stadt hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Milchhofgelände am 30.09.2019 beschlossen. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss ist das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes die bestehende Gewerbefläche im Ortsteil Leinefelde neu zu ordnen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung verbleibender Bestandsgebäude und die Schaffung von freien kleinteiligen Gewerbeflächen geschaffen werden. Zudem soll eine fußläufige Verbindung (auch für den Radverkehr) zum geplanten Fuß- und Radweg der Landesgartenschau sowie die

Ausweisung der für diesen Weg erforderlichen begleitenden Grünflächen ermöglicht werden.

Derzeit ist geplant die große Gewerbe- und Lagerhalle im Zentrum des Plangebiets in Gänze oder in Teilen zu erhalten. Die die Halle umgebenden Gewerbebauten sollen überwiegend abgerissen werden. Um eine kleinteiligere Flächenaufteilung zu erzielen ist nach dem derzeitigen Erschließungskonzept, das dem Entwurf zu Grunde liegt, eine Ringstraße um die bestehenden Gewerbe- und Lagerhallen als Erschließungsstraße des Gewerbegebiets vorgesehen, über die sowohl die bestehende große Gewerbe- und Lagerhalle als auch die die Halle umgebenden Flächen erschlossen werden können. Der Anschluss der Ringstraße an das bestehende örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt, wie bisher, am vorhandenen Kreisverkehrsplatz der L 1032.

Da das Gebiet auch weiterhin als Gewerbebestandort erhalten bleiben soll, soll das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Vorgesehen ist hier den Nutzungskatalog des § 8 BauNVO für das GE-Gebiet nicht wesentlich einzuschränken. Um jedoch die bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Leinefelde-Worbis zu stärken, keine Versorgungsbereiche auf der „Grünen Wiese“ entstehen zu lassen und zur Förderung des Standortes für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe, sollen eigenständige Einzelhandelsbetriebe und Photovoltaikfreiflächen (als eigenständige Anlagen) ausgeschlossen werden. Der Einzelhandel soll hier nur als untergeordnete Form von vor Ort produzierendem Gewerbe und in Verbindung mit dem KFZ- und Motorradhandel zugelassen werden. Darüber hinaus können sich Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen aufgrund der geplanten Lärmkontingentierung für das GE-Gebiet zum Schutz schutzwürdiger umgebender Bebauung und Nutzungen ergeben. Des Weiteren sollen geruchsintensive Betriebe und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen, zum Schutz der bewohnten Siedlungsbereiche nordwestlich und südöstlich des Plangebiets und der Kleingärten und des Erholungsbereiches entlang des Gewässers „Ohne“ ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für die bebauten und unbebauten GE-Flächen soll sich am Bestand und dem Flächenbedarf von Gewerbebauten orientieren. Derzeit geplant ist einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 und die Festsetzung der max. Gebäudehöhe. Die zulässige Gebäudehöhe soll der Höhe der bestehenden Gewerbe- und Lagerhalle im Zentrum des Geltungsbereiches entsprechen. Aufgrund der Sichtwirkung des Gewerbegebiets durch seine exponierte und hohe Lage mit einer Geländehöhe von ca. 328 m über Normalhöhenull (NHN) soll zur Einfügung des Plangebiets in das Landschaftsbild die Gebäudehöhe in Anlehnung an die Gebäudehöhe des vorhandenen Hallenbaus auf ca. 12,0 m über dem Straßenniveau der geplanten Erschließungsstraße begrenzt werden. Diese Höhe entspricht z. B. der Gebäudehöhe eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Satteldach. Da mit der Festsetzung der BMZ in Verbindung mit der zulässigen max. Gebäudehöhe das bauliche Volumen hier ausreichend bestimmt ist, soll auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ) auch im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Gebäudeflächen zur Förderung von mehrgeschossigen Gewerbebauten zur Reduzierung der Bodenversiegelung

und aus Gründen des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen großzügig durch Baugrenzen bestimmt werden, damit die Flächen bedarfsgerecht genutzt werden können. Geplant ist i. d. R. ein Abstand der Baugrenzen zur Ringstraße von ca. 6 m und zu den geplanten das Baugebiet umgebenden Pflanzgebotsflächen von ca. 2 -3 m. Der Abstand von 6 m zur Ringstraße soll hier noch die Anlage von Baum-, Strauch oder/ und Heckenpflanzungen ermöglichen, um aus städtebaulichen Gestaltungs-, Klima- und Naturschutzgründen den Straßenraum mit Gehölzen zu gestalten und den Aufheizungseffekten durch die in Gewerbegebieten üblichen großflächigen Flächenversiegelungen entgegenzuwirken. Nur im Bereich der Gewerbeflächen zum vorhandenen Kreisverkehrsplatz und zum geplanten Doppel-Kreisverkehrsplatz sollen geringere Abstände zu den Verkehrs- und Pflanzflächen zugelassen werden, um die Bebauung der sehr schmalen Grundstücke nicht weiter einzuschränken. Zur Eingrünung des GE-Gebiets zu den umgebenden Flächen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen breitere Pflanzgebotsflächen auf den Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Zum Schutz der in den Pflanzgebotzonen vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen soll dazu ein gewisser Mindestabstand mit der Bebauung eingehalten werden. Zur Freihaltung der Randbereich der Grundstücke und den Pflanzgebotzonen sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen werden. Nebenanlagen z. B. in Form von Feuerwehrzu- und -umfahrten, Wegen, Plätzen und Einfriedungen sowie Stellplätzen und Fahrradabstellplätze sind für Gewerbeflächen notwendig und sollen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Pflanzmaßnahmen können sich noch für die Begrünung der Erschließungsstraße und für die Gewerbegrundstücke ergeben. Da das Gebiet bereits großflächig bebaut und es bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet und ist ein landschaftspflegerischer Ausgleich nicht erforderlich. Die Eingriffsbilanzierung soll daher in Form einer Versiegelungsbilanzierung ohne Bestanderhebung erfolgen. Dennoch sind hier zur Orts- und Landschaftsbildgestaltung und Verbesserung des Mikroklimas sowie aus Gründen des Klima- und Naturschutzes Eingrünungsmaßnahmen im GE-Gebiet erforderlich.

Für die Bereitstellung von Flächen für die plante Geh- und Radwegeverbindung im Zuge der Landesgartenschau soll im nordöstlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden, die auch den Geh- und Radweg von der Ringstraße zum geplanten Geh- und Radweg in Richtung Birkunger Stausee enthält.

Des Weiteren ist eine Ortsumgehung für Kalmerode mit der B 247 geplant, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt. Geplant ist derzeit für die neue Anschlussstange zur bisherigen B 247 in westliche Richtung zur Mühlhauser-Straße, die aufgrund der geplanten Umgehungsstraße notwendig wird, die Anlage eines zusätzlichen Kreisverkehrsplatzes südlich des bestehenden Kreisverkehrsplatzes an der L 1032. Hier wird, wenn die Planungen so umgesetzt werden, ein Doppelkreisel entstehen. Die Schaffung des Planungsrechtes für den Doppelkreisel ist über ein Planfeststellungsverfahren erfolgt.

Die Planbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sind in Bezug auf den Kreisverkehrsplatzausbau mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, liegen Teile der Bauflächen innerhalb der bestehenden und zukünftigen Bauverbotszone von 20 m, der das Plangebiet umgebenden qualifizierten Straßen. Innerhalb dieser Bauverbotszonen sind jedoch bereits bauliche Anlagen vorhanden. Hier wird aufgrund des baulichen Bestandes eine Abweichung von der Bauverbotszone angestrebt. Diese Abweichung, die durch den Bebauungsplan vorgegeben werden soll, bedarf der Zustimmung der Straßenbaulastträger. Ohne dieser Zustimmung sind die schmalen Gewerbeflächen zur L 1032 kaum bebau- und nutzbar. Diese Zustimmung wurde nach Rücksprachen mit dem Straßenbaulastträger in Aussicht gestellt. Dazu sind die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen im Bereich der Bauverbotszone im Bebauungsplan eindeutig zu bestimmen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und für die Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen wurde eine Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Umweltstudie zusammengefasst werden. Die empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan, soweit sie rechtlich festsetzbar sind, aufgenommen. Die Umweltstudie mit artenschutzrechtlicher Untersuchung und Versiegelungsbilanzierung wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Wette & Gödecke GbR, Göttingen erarbeitet und ist Teil der Begründung.

Um den Immissionsschutz gegenüber schutzbedürftiger Nutzungen im baulichen Umfeld zum GE-Gebiet, den geplanten und vorhandenen Erholungsbereichen in der Umgebung des GE-Gebietes und für das Plangebiet selbst, das durch die umgebenden Verkehrswege mit Lärm vorbelastet ist, sicherzustellen, wurde ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro für Immissionsschutz Dipl.-Ing. Volker Meyer – Beratender Ingenieur, Elze erarbeitet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für umgebende schutzwürdige Nutzungen und für das GE-Gebiet zu gewährleisten, sollen Schallkontingente für das GE-Gebiet und passive Lärmschutzmaßnahmen im GE-Gebiet festgesetzt werden. Da im Ortsteil Leinefelde bereits uneingeschränkte GE-Gebiete bestehen, können hier Lärmkontingente für den gesamten Geltungsbereich bestimmt werden. Eine ordnungsgemäße Entwicklung der GE-Gebiete im Bereich der Ortschaft bleibt damit gewahrt.

Der bebaute Bereich im Zentrum und der nördliche Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes ist im Flächennutzungsplan als Altstandort/ (-Verdachtsflächen) dargestellt. Aufgrund der Vornutzung besteht hier die Möglichkeit, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für das Plangebiet wurde daher zur Beurteilung des Baugrunds und der Altlasten des vorhandenen baulichen Bestandes ein Gutachten zu Altlasten- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen durch die SakostaSKB GmbH Niederlassung Chemnitz und ein Bodengutachten und eine Gebäudeschadstoffuntersuchung durch die SakostaCAU GmbH Niederlassung Nürnberg erstellt. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse ist derzeit nicht von einer schädlichen Bodenveränderung und von Altlasten auszugehen, wobei das Vorkommen von erhöhten Schadstoffkonzentrationen in Teilbereichen der Fläche aufgrund der industriellen Vornutzung nicht vollständig auszuschließen ist. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der Begründung eingestellt.

Vor der nördlich des Plangebiets gelegenen Kläranlage können beeinträchtigende Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Zur Beurteilung der Geruchsausbreitung und den damit verbundenen Auswirkungen für das Plangebiet wurde seitens der Stadt Leinefelde-Worbis ein Geruchsgutachten bei der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in der Begründung eingestellt. Eine Gesundheitsgefährdung durch Gerüche ist im Plangebiet danach jedoch nicht gegeben.

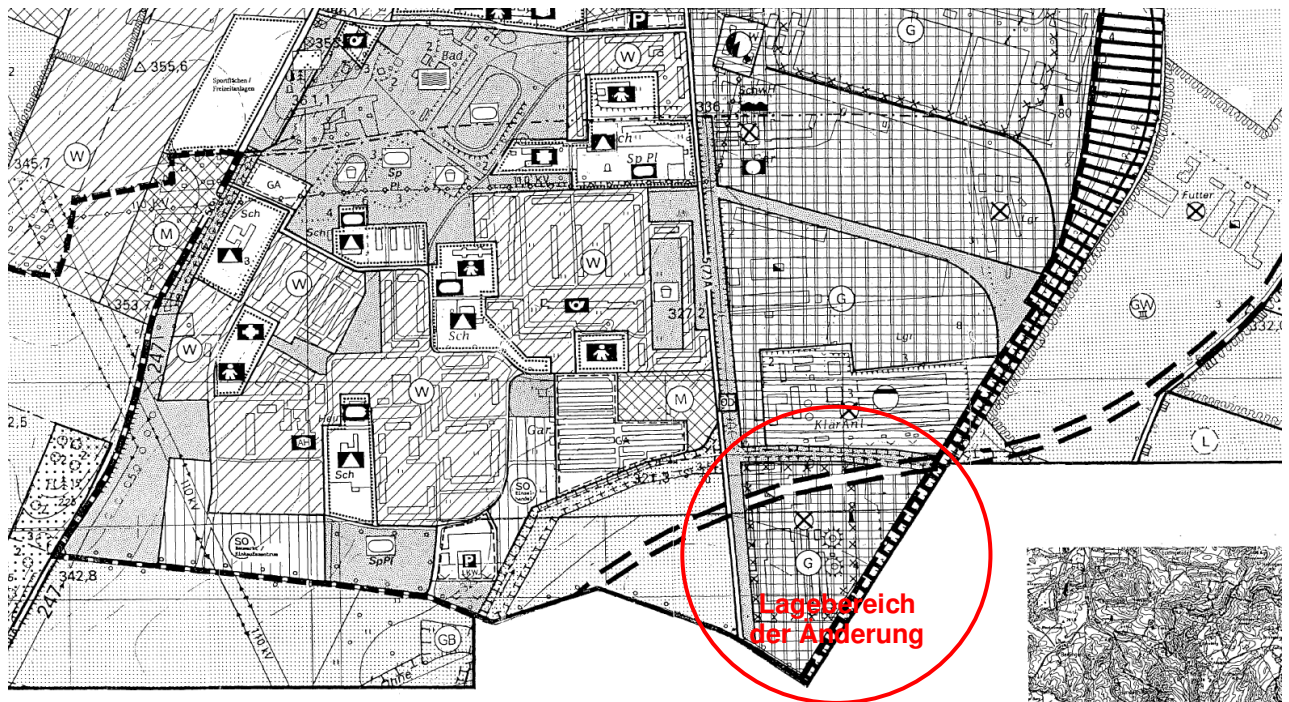
3. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis mit den Ortsteilen Leinefelde, Worbis, Birkungen, Beuren, Breitenholz, Breitenbach, Wintzingerde, Kirchohmfeld, und Kaltohmfeld wurde am 19.08.1998 wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde bereits mehrfach geändert, um den Plan an die gemeindlichen Entwicklungsziele anzupassen. Maßgebend für den Bebauungsplan ist der Ursprungsplan.

Im Ursprungsplan ist der gesamte Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplante Ausweisung der Bauflächen als GE-Gebiet entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Das bebaute Zentrum und nördliche Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes ist zudem als Altstandort/ (-Verdachtsflächen) dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird zur Gewährleistung des Bodenschutzes und Schutzes der Bevölkerung im Plangebiet eine Untersuchung der Altlasten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis für das Plangebiet abgedruckt:

Auszug aus dem Ursprungsplan des Flächennutzungsplans von 1998:

4. Regionalplanung

Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zählt gem. dem Regionalplan Nordthüringen (RPNT) zu den besonderen Entwicklungsaufgaben des Mittelzentrums Leinefelde-Worbis. Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes wird diesem Entwicklungsziel Rechnung getragen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der zum Ortsteil Leinefelde abgesetzten Lage sowie der vorhandenen angrenzenden Gewerbegebietsstrukturen ist dieser Bereich für die gewerbliche Entwicklung gut geeignet.

Der Geltungsbereich liegt im RPNT dargestellten Siedlungsbereich der Ortschaft Leinefelde. Vorrang-, Vorbehalts- und Schutzgebiete werden mit dem Geltungsbereich nicht berührt.

5. Festsetzungen

5.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 72.750 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete	GE 01 ca.	24.693 m ²		
		GE 02 ca.	5.148 m ²		
		GE 03 ca.	11.280 m ²		
		GE 04 ca.	15.083 m ²	= ca.	56.174 m²

2. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -

Unterhaltungsweg 1	= ca.	1.787 m ²
Unterhaltungsweg 2	= ca.	833 m ²
Erschließungsstraße	= ca.	<u>7.923 m²</u>
	= ca.	10.543 m²

3. Wasserflächen

Entwässerungsgraben	= ca.	757 m²
---------------------	-------	--------------------------

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsflächen für Elektrizität und Fernwärme	2 x 75 m ²	= ca.	150 m²
--	-----------------------	-------	--------------------------

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche Bahndamm	= ca.	2.761 m ²
öffentliche Grünfläche Parkanlage	= ca.	<u>2.332 m²</u>
	= ca.	5.093 m²

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend als GE-Gebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gem. § 8 BauNVO sind im GE-Gebiet folgende Nutzungen Allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

als Ausnahme können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
zugelassen werden.

Zur Stärkung und Sicherung der bestehenden Versorgungsstandorte des Einzelhandels der Stadt Leinefelde-Worbis und seinen Ortsteilen und, da das GE-Gebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben und Dienstleistern vorbehalten werden soll, wird zudem der Einzelhandel eingeschränkt. Der Einzelhandel soll den Planungszielen entsprechend nur für die Selbstvermarktung von Eigenprodukten von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handelsbetrieben zulässig sein. Die Verkaufsflächen müssen dabei einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Gem. textlicher Festsetzung 1.1 wird die Fläche auf max. 20 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt. Bei größeren Betrieben kann die mögliche daraus resultierende Geschossflächenzahl nicht ausgeschöpft werden, da im GE-Gebiet der großflächige Einzelhandel nicht zulässig ist. Die Großflächigkeit liegt gem. § 11 Abs. 3 BauGB i. d. R. bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² vor. Jedoch kann auch schon bei Geschossflächen von unter 1.200 m² Geschossfläche eine Großflächigkeit vorliegen, wenn Auswirkungen auf die Versorgungsstandorte möglich sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass eigenständige Einzelhandelsbetriebe, wie z. B. ein Möbelkaufhaus oder Bekleidungs- oder Schuhdiscounter, hier nicht ansiedeln können, da den Versorgungszentren der Stadt vorbehalten sind. Verkaufsflächen, die im Zusammenhang mit einer überwiegend gewerblichen Nutzung stehen, wie z.B. eine Tischlerei mit einem Verkaufsbereich für eigene Produkte oder eine KFZ-Werkstatt mit Verkauf von Autozubehör etc., sollen hier jedoch zulässig bleiben. Da der KFZ- und Motorradhandel i.d.R. für den Ausstellungsbereich größere Flächen benötigt, werden diese Nutzungen allgemein zugelassen.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu bewohnten Siedlungsbereichen, den vorhandenen und geplanten Erholungsbereichen und den Kleingärtenanlagen am Gewässer „Ohne“ und dem besonderen Schutzanspruch der geplanten Anlagen der Landesgartenschau nördlich und östlich des Plangebiets, die auch nach der Landesgartenschau als Erholungs- und Freizeitbereiche verbleiben, werden erheblich störende Betriebe wie Tierhaltungsbetriebe und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen, im GE-Gebiet ausgeschlossen.

Da die GE-Gebiete dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben und Dienstleistern vorbehalten sein sollen, werden eigenständige Photovoltaikfreianlagen ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächen-(GRZ), Baumassenzahl (BMZ)

GRZ

Die GRZ wird, um dem Flächenbedarf von Gewerbebetrieben im ausreichenden Maße Rechnung zu tragen, mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Maß entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für GE-Gebiete.

BMZ

Die BMZ gibt gem. § 21 Baumassenzahl, Baumasse Abs. 1 BauNVO an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden kann. Mit der BMZ wird damit das bauliche Volumen im Plangebiet bestimmt. Die BMZ wird mit 5,0 festgesetzt und berücksichtigt hier, dass aufgrund der festgesetzten GRZ und der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mögliche und gewünschte bauliche Volumen. Die festgesetzte BMZ liegt unterhalb der Höchstgrenze für GE-Gebiete gem. § 17 BauNVO. Die Beschränkung der BMZ und damit die bauliche Dichte, die durch das mögliche bauliche Volumen bestimmt wird, dient hier an der Ortsrandlage der Einfügung der Bauten und Baumasse in das örtliche Umfeld und dem Landschaftsbild. Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen beschränkt. Da mit der BMZ in Zusammenwirkung mit den Höhenfestsetzungen für die Gebäude das bauliche Volumen und damit die Raumwirkung der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt ist, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich.

5.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Vorgabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird i. d. R. den Bedürfnissen in GE-Gebieten nach großen ein- bis zweigeschossigen Hallenbauten mit zugeordneten Verwaltungsgebäuden, die oft in Aufnahme der Höhen der Hallen eine höhere Zahl an Vollgeschossen aufweisen, nicht gerecht und das bauliche Volumen in der Höhe aufgrund der Größe und Höhe von möglichen Hallenbauten nicht ausreichend bestimmt. Da die Stadt bestrebt ist in GE-Gebieten die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu fördern und insbesondere die bessere Ausnutzung der Gebäude bezüglich der Geschossigkeit zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt und dafür zur Regelung der Gebäudehöhen die max. Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie, der vorhandenen Bebauung und zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorgegeben. Maßgebend für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Erschließungsstraße. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdächern bis 5° Dachneigung bzw. der höchste Dachabschluss bei geneigten Dächern) wird mit 12 m über dem Straßenniveau zugelassen. Die Höhe entspricht dem bestehenden und verbleibenden Hallenbau im Zentrum des Plangebietes. Die maßgebende Straßenhöhe ist hier das höchste Straßenniveau an der Grenze zum jeweiligen Grundstück. Hier wird das höchste Straßenniveau am jeweiligen Baugrundstück zu Grunde gelegt, da die Grundstücksteilungen noch nicht vorgenommen wurde und mehrere Grundstücke aufgrund der Erschließungsform in Eckbereichen mit mind. zweiseitigen Straßenflächen liegen werden. Die Höhe der Gebäude ist vom Bezugspunkt senkrecht zu messen. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten Eingrünung des Plangebiets durch

Bäume und Sträucher wird dem Einfügungsgebot in das Orts- und Landschaftsbild ausreichend entsprochen.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Um den unterschiedlichen Anforderungen moderner Betriebe hinsichtlich der Gebäudelängen gerecht zu werden, wird für die GE-Gebiete die abweichende Bauweise festgesetzt und mit der Festsetzung 3.1 Gebäude über 50 m in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zugelassen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Abständen zur Erschließungsstraße der Gewerbeflächen i.d.R. mit 6,0 m durch Baugrenzen festgesetzt. Abweichungen bestehen hier im nordwestlichen und westlichen Bereich bei den Gewerbeflächen an der L 1032. Da diese Flächen relativ schmal sind, wurde für eine sinnvolle Bebauung der Flächen der Abstand zur Erschließungsstraße auf 1 m reduziert.

Zu den äußeren Grenzen und angrenzenden Grünflächen sowie den Unterhaltungswegen wurden Abstände der Baugrenzen von 1m bis zu 10 m festgesetzt. Diese Abstände berücksichtigen hier notwendige Abstände zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zu den umgebenden Straßen. Zu den Grünflächen und dem Unterhaltungsweg im Süden werden geringere Abstände vorgesehen, da Beeinträchtigungen dieser Flächen durch die mögliche Bebauung hier nicht zu erwarten sind und das Landschaftsbild dadurch nicht gestört wird.

Im westlichen Bereich liegen die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise innerhalb der Bauverbotszone zur L 1032. Da die Gewerbegrundstücke entlang der L 1032 sehr schmal sind und eine Verbreiterung der Grundstücke aufgrund der vorgesehenen Ringerschließung, die aufgrund des verbleibenden Hallenbaus im Zentrum des Plangebiets mit den vorhandenen Gewerbeeinrichtungen erforderlich ist, nicht möglich ist, ist für ein Nutzung der Gewerbefläche eine bauliche Nutzung auch innerhalb der Bauverbotszone für diese Gewerbegrundstücke notwendig. Bei Einhaltung der Bauverbotszone wären diese Flächen nicht oder kaum nutzbar und würden als ungenutzte Flächen im Plangebiet verbleiben. Nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger kann jedoch eine Abweichung zur Einhaltung der Bauverbotszone eingeräumt werden, da ein weiterer Straßenausbau mit Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Bauverbotszone nicht geplant sind und auch die Verkehrssicherheit durch das Heranrücken der Bebauung an die Straße nicht wesentlich gefährdet wird. Es verbleiben mit den Baugrenzen im Bereich der Bauverbotszone noch Abstände von 10 m bis 17 m zur Fahrbahnkante. Die geringen Abstände liegen hier nur im Bereich der Doppelkreisverkehrsflächen vor. Aufgrund der anzunehmenden geringeren Verkehrsgeschwindigkeiten innerhalb der Kreisverkehrsanlagen sind die geringeren Abstände auch aus verkehrstechnischer Sicht vertretbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass die zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen ihre Bauwünsche erfüllen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen, wobei geringe Überschreitungen in begründeten Ausnahmefällen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Fluchttreppen, technischen Anlagen) zugelassen werden können.

Über die textliche Festsetzung 3.2 wird geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere Garagen und Nebengebäude als hochbauliche Anlagen, die die Randbereiche und die Eingrünungsmaßnahmen erheblich stören würden, ausgeschlossen werden. Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Wege und Plätze, Spielgeräte und Freiraumelemente, Umwehrungen, Rettungswege und -anlagen (z. B. Fluchttreppen, auch als Teil der Hauptnutzung), Versorgungseinrichtungen und überdachte Fahrradplätze sowie Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet werden, aber keine Gebäude sind (z. B. Rangierbereiche und Stellplatzzufahrten), sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der anzulegenden Bäume und deren Wurzelräume zulässig bleiben (gem. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Im Bereich der Bauverbotszone werden jedoch gem. der textlichen Festsetzung 3.3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Wahrung des verbleibenden Abstandes zur L 1032 bauliche Anlagen mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen und unterirdischen Leitungen sowie befestigte Fahrwege nicht zugelassen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauverbotszone bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger. Mit diesem sind auch die Pflanzmaßnahmen abzustimmen.

5.5 Öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünfläche Bahndamm

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bahntrasse Leinefeld-Mühlhausen. Der westliche Bahndamm dieser Trasse ist Teil des Gewerbegebietes. Der Bahndamm ist in seiner Funktion und Form als Grünfläche zu erhalten. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird er daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bahndamm festgesetzt. Mit der textl. Festsetzung 5.2.3 wird der Erhalt der bestehenden Vegetationsausstattung und der Verbleib als Sukzessionsfläche gesichert.

öffentliche Grünfläche Parkanlage

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets soll eine Wegeverbindung mit begleitenden Grünflächen vom Gewerbegebiet zum geplanten Geh- und Radweg von Leinefelde zum Birkunger Stausee im Rahmen der Landesgartenschau geschaffen werden. Die rechtliche Grundlage für den geplanten Geh- und Radweg der Landesgartenschau erfolgt über ein Planfeststellungsverfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 endet mit seiner nordwestlichen Grenze an der geplanten Grenze des Gebiets der Planfeststellung. Für die Realisierung der Wegeverbindung innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 130 wird für den Weg, über den auch die vorgesehene Unterhaltungswege am Bahndamm und entlang der nördlichen Planbereichsgrenze, und der den Weg begleitenden Grünflächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Da die Pläne für den Anschluss des Weges an den geplanten Geh- und Radweg noch nicht abschließend sind, wird der Weg nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier muss noch ein Planungsspielraum verbleiben. Über die textl. Festsetzung 5.2.1 wird daher innerhalb der Parkanlage die Anlage eines bis zu 4 m breiten Weges zugelassen. Zudem werden über diese Festsetzung auch die Pflanzmaßnahmen für die Parkanlage geregelt, die hier die Anlage einer Blühwiese mit einer arten- und blütereichen Gras-Krautflur vorsehen. Des Weiteren wird innerhalb der Parkanlage eine unterirdische Regenrückhalteanlage zugelassen. Um einen Ausgleich für den

Entfall von Nistmöglichkeiten von Mehlschwalben im Plangebiet zu schaffen, soll zudem innerhalb der Parkanlage ein „Schwalbenhotel“ für Mehlschwalben mit mind. 20 künstlichen Nisthilfen errichtet werden. Die Zulässigkeit dieser Anlagen innerhalb der Parkanlage erfolgt über die textl. Festsetzung 5.2.1.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Bahndamm der Bahntrasse kann das Vorkommen von Zauneidechsen am Fuße des Bahndamms im Bereich des GE04-Gebietes nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzuntersuchungen diesbezüglich konnten bisher noch nicht durchgeführt werden. Um das mögliche Vorkommen in den Planungen ausreichend zu berücksichtigen und, soweit erforderlich einen Ersatzlebensraum zu schaffen, wird mit der textl. Festsetzung 5.2.2 festgesetzt, dass beim Nachweis des Vorkommens der Zauneidechse innerhalb der überbaubaren Flächen des GE04-Gebietes, innerhalb der Parkanlage ein Lesesteinhaufen von einer Größe von min. 4 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

5.6 Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur, Landschaft und Boden

Zur Eingriffsminimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden sowie zur Einfügung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild und zum Klimaschutz werden im Bebauungsplan entsprechende landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Umweltstudie und den planerischen Zielen zur Eingrünung des Plangebiets.

Pflanz- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet

Für die Eingrünung der GE-Gebiete zur Einfügung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild werden entlang der GE-Gebietsgrenzen in Richtung der vorhandenen Straßen 5 – 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die 10 m breiten Flächen sind hier im südwestlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen als Gliederungselement zwischen dem Milchhofgelände und dem südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet. Entlang des geplanten Doppelkreisverkehrsplatzes werden die Pflanzflächen aufgrund der sehr schmalen Gewerbegrundstücke auf 5 m reduziert, da bei breiteren Pflanzflächen eine sinnvolle Nutzung der Flächen nicht mehr möglich wäre. Da nach Norden Grünanlagen in Richtung der Ortslage vorhanden sind, ist hier eine Breite der Pflanzflächen von 6 m vorgesehen. Zum Bahndamm ist eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich, da der begrünte Bahndamm den Abschluss des Geländes bildet und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes hier nicht besteht. Die Pflanzflächen sind gem. der textl. Festsetzung 5.1.1 mit flächigen Anpflanzungen zu versehen, wobei pro 10 lfd. m Pflanzstreifen 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung und pro 10 m² Pflanzstreifen mind. 10 Sträucher zu pflanzen sind. Im Bereich von freizuhaltenden Sichtdreiecken sind nur flächige Strauchpflanzungen bis zu einer Strauchhöhe von max. 80 cm anzulegen. Hier sind, um die notwendigen Sichträume zu erhalten, keine Bäume zu pflanzen. Da im Kreisverkehrsplatzbereich die einzuhaltenden Sichtdreiecke nicht eindeutig bestimmbar sind, sind die freizuhaltenden Flächen mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und festzulegen.

Innerhalb der GE-Gebiete und der Erschließungsstraße wird zur weiteren Eingrünung der Gewerbeflächen und zur Belebung und Beschattung des Straßenraumes durch die textl. Festsetzungen 5.1.2 bis 5.1.4 bestimmt, dass entlang der Erschließungsstraße im GE01-

Gebiet zwischen der Erschließungsstraße und den festgesetzten Baugrenzen zur Straße eine straßenbegleitende Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen mit einem Baum 1. Ordnung pro 15 lfd. m Straßenfrontlänge (textl. Festsetzung 5.1.2), innerhalb des GE04-Gebietes je 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (textl. Festsetzung 5.1.3) und die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume mit Bäumen 1. Ordnung (textl. Festsetzung 5.1.4) anzulegen sind.

Um der aktuellen Entwicklung im Bereich des Klima-, Natur- und Artenschutzes von Baugebieten Rechnung zu tragen und dem Flächenverlust von Naturräumen und der Aufheizung von großflächig versiegelten Siedlungsbereich entgegenzuwirken, wird die Anlage von mindestens extensiven Dachbegrünungen der Neubauten vorgegeben. Mit der Festsetzung 5.4.1 wird für Dächer von Gebäuden (Dachfläche des obersten Geschosses) ab einer Dachflächengröße von 50 m² eine extensive Dachbegrünung auf mind. 70 % der zugehörigen Dachfläche mit einer mind. 10 cm starken Vegetationsschicht festgesetzt. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit der Dachbegrünung bleibt jedoch aus Gründen des Klimaschutzes und zur Nutzung regenerativer Energieformen zulässig. Mit der vorgegebenen Dachbegrünung kann das örtliche Klima verbessert, Retentionsräume geschaffen sowie die Außenwohnbereichsqualität und das Habitatangebot gesteigert werden.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird eine ausreichende Um- und Durchgrünung der GE-Gebiete zur Einbindung der GE-Gebiete in das Orts- und Landschaftsbild erzielt und dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

Die Pflanzmaßnahmen im Bereich der GE-Gebiete ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Schotter-Gärten

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächennutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem Charakter des Siedlungsraumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt führen. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textl. Festsetzung Nr. 5.1.5 wird daher die Anlage von Schotter- und/ oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefestigungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zulässig bleiben. Die Befestigung der vorgenannten Flächennutzungen mit Kies- und Schotter reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.

Reduzierung der Flächenversiegelung

Um den Eingriff in den Boden durch eine übermäßige Flächenversiegelung zu reduzieren, wird mit der textl. Festsetzung 5.3.1 bestimmt, dass die Befestigung privater nicht überdachter oder unterbauter Stellplätze in den GE-Gebiets nur in wasserdurchlässiger

Ausführung (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig ist.

Allgemein

Bepflanzungen jeglicher Art sind grundsätzlich nur außerhalb der Straßengrundstücke der Bundes- und Landesstraße vorzunehmen. Pflanzmaßnahmen entlang der Bundes- und Landesstraße innerhalb des Plangebiets sind frühzeitig mit den Straßenbaulastträger abzustimmen.

Hinweise zum Baum- und Artenschutz

Zu den Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf folgende zu beachtende Maßnahmen und Regelungen hingewiesen:

1. Baumschutz und Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

2. Besonderer Artenschutz – Gebäudebrüter und Fledermäuse

Zum Ausgleich der Habitatverluste durch Abriss und/ oder Sanierung von Bestandgebäuden im Plangebiet sind jeweils mind. 2 künstliche Nisthilfen für Vögel (Höhlen-/Nischenbrüter) und mind. 2 Fledermausquartiere an fachlich geeigneten Positionen an die Fassaden neu errichteter Gebäude sowie sanierter Bestandsgebäude anzubringen oder baulich in diese zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme sollte vertraglich bei Veräußerung der Grundstücke im Kaufvertrag gesichert werden.

Weiterhin sind mind. 2 künstliche Nisthilfen für Rauchschwalben außerhalb des Geltungsbereichs an fachlich festgelegten Stellen innerhalb von geeigneten Gebäuden anzubringen. Diese Maßnahme soll im Bereich des Klärwerkes umgesetzt werden. Hierzu wurde bereits eine Vereinbarung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Eichsfelder Kessel als Betreiber der Kläranlage getroffen.

3. Besonderer Artenschutz – Zauneidechse

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat die Baufeldfreimachung innerhalb des GE04-Gebietes sowie die Herstellung des Unterhaltungsweges am Ostrand des Geltungsbereichs im Zeitraum zwischen dem 15. April und dem 15. Mai oder zwischen dem 15. August und 30. September zu erfolgen (Bauzeitenregelung). Zusätzlich ist ein Reptilienschutzzaun entlang der Ostseite des Unterhaltungsweges (Böschungsunterkante Bahndamm) nach Umsetzung der Baufeldfreimachung zu errichten und bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten innerhalb des GE04-Gebietes und der Herstellung des Unterhaltungsweges zu halten.

4. Hinweise zum Gebäudeabriss

Aus Artenschutzgründen sollte der Abriss von Bestandsgebäuden außerhalb der Brutzeit der Vögel umgesetzt werden (1. Oktober bis 28. Februar). Vor Abriss sind zudem die Gebäude auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren und auf ein aktuelles Brutgeschehen von Vögeln gutachterlich zu untersuchen. Bei entsprechenden Funden sind die Abrissarbeiten zu stoppen und diese der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen, um das weitere Vorgehen abzuklären. Bei Abriss von Gebäuden, die Nester der Rauchschwalbe aufweisen, ist im Vorfeld ein Ausnahmeantrag von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Zum Schutz von potenziellen Lebensstätten der Zauneidechse sind für Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen ausschließlich bereits versiegelte Flächen zu verwenden. Ebenso ist eine Befahrung von unbefestigten Flächen zu unterlassen.

5. Außenbeleuchtung

Aus Artenschutzgründen wird zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren darauf hingewiesen, dass die neu errichtete Außenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen sollte. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

5.7 Wasserflächen

Am Fuße des Bahndamms verläuft ein Entwässerungsgraben der planungsrechtlich im Bestand zu sichern ist. Der Graben wird daher im Bebauungsplan als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben festgesetzt. Zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens und des Bahndamms, ist an der Westseite des Grabens ein Unterhaltungsweg vorgesehen, der als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Unterhaltungsweg mit einer Breite von 4,0 m im Bebauungsplan festgesetzt wird. Der Anschluss des Unterhaltungsweges an die neu geplante Erschließungsstraße im Plangebiet erfolgt über den geplanten Weg in der Parkanlage.

5.8 Immissionsschutz

Schallschutz

Von den GE-Gebieten können Immissionsbelastungen für schutzwürdigen Wohnnutzungen und Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft ausgehen. Durch die direkte Lage des Plangebiets an der B 247, der L 1032 und der Bahntrasse Leinefelde-Mühlhausen sowie den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld des Plangebiets können zudem Lärmemissionen in das Plangebiet einwirken, die schutzwürdige Nutzungen im neuen GE-Gebiet beeinträchtigen können. Zum Vorhaben wurde daher durch das Ingenieurbüro für Immissionsschutz Dipl.-Ing. Volker Meyer – Beratender Ingenieur, Elze eine schalltechnische Begutachtung vorgenommen.

Mit dem Gutachten wurde die notwendige Emissionskontingentierung ermittelt, um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen Nachbarschaft (vorhandene und geplante Wohn- und Mischgebiete nordwestlich und südöstlich und schutzwürdige Nutzungen im GE-Gebiet nördlich des Plangebiets) und insbesondere zur geplanten Gartenstadt nordwestlich des Plangebiets einzuhalten. Des Weiteren wurde der Straßen- und Schienenverkehrslärm und der Gewerbelärm von angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten

und der maßgebliche Außenlärmpegel/ Schalldämm-Maße von Außenbauteilen im Plangebiet ermittelt und es wurden Empfehlungen zur Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Gem. der aktuellen Rechtsprechung dürfen nicht alle Flächen von GE-Gebieten kontingentiert werden. Es müssen zur Wahrung der Gebietsausweisung auch uneingeschränkte Gewerbeflächen verbleiben. Diese Vorgabe muss jedoch nicht auf jedes einzelne GE-Gebiet angewandt werden, sondern kann sich in der Gesamtbetrachtung auch auf mehrere zusammenhängende Gewerbegebietsflächen erstrecken. In den nördlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebieten (Gewerbegebiete in den Bebauungsplänen Nr. 6 „Vorm Pfaffenstieg“ und Nr. 1 Gewerbegebiet Breitenhölzer Straße Süd) bestehen keine schalltechnischen Festsetzungen bzw. bestehen Flächen ohne schalltechnische Einschränkung. Diese Gewerbegebiete und Flächen sind als uneingeschränkte GE-Gebiete zu werten. Als Ergänzung dieses uneingeschränkten GE-Gebietes wurden zur Einhaltung des Immissionsschutzes von schutzwürdigen Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft eine Lärmemissionskontingentierung für den Erweiterungsbereich vorgenommen.

Immissionsschutz zur schutzwürdigen Nachbarschaft

Um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen baulichen Nachbarschaft zu gewährleisten, werden für die im Bebauungsplan vorgesehenen vier GE-Gebietsflächen 01 bis 04 Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Auf Basis der Untersuchung wurde für das GE01-Gebiet ein Emissionskontingent tags von 62 dB(A) und nachts von 45 dB(A), für die GE02- und GE04-Gebiete (im Schallschutzgutachten noch als zusammenhängende Fläche mit der Bezeichnung GE02 ausgewiesen) ein Emissionskontingent tags von 64 dB(A) und nachts von 47 dB(A) und für das GE03-Gebiet ein Emissionskontingent tags von 62 dB(A) und nachts von 45 dB(A) ermittelt. Eine Überschreitung dieser Vorgaben ist dann möglich, wenn in einem schalltechnischen Einzelgutachten am maßgeblichen Nachweisort die Immissionsanteile nicht überschritten werden. Die Beurteilungspegel sollen hierbei min. 15 dB (A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Die Festsetzung der Kontingentierung erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung 6.2.

Bei Berücksichtigung der vorgegebenen Kontingentierung, können an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für Wohngebiete sind tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A), für Mischgebiete tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) und für Gewerbegebiete tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) einzuhalten. Die Vorbelastung der Immissionsorte durch gewerbliche Vorbelastung wurde bei der Ermittlung der notwendigen Emissionskontingente berücksichtigt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden in dem Gutachten folgende Immissionsorte angegeben:

- IO 1: Gartenstadt (geplantes Wohngebiet nordwestlich des Plangebiets, südlich der Lisztstraße), WA (allgemeines Wohngebiet)
- IO 2: Kleingärten südlich der Kläranlage, am Gewässer Ohne, MI (Mischgebiet)
- IO 3: Stiegstraße 14d, Fassadenrichtung West, MI (Mischgebiet)
- IO 4: Stiegstraße 14, Fassadenrichtung Nord, WA (allgemeines Wohngebiet)

Einwirkender Lärm

Gem. den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens werden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Lärm von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten eingehalten.

Durch Verkehrslärm der umliegenden Verkehrswege werden die angestrebten Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage als auch in der Nacht im Plangebiet überschritten. Am Tage liegen die Schallpegel im überwiegenden Bereich des Gebiets zwischen 58 und 65 dB(A). In den randlichen Bereich liegen die Schallpegel bei bis zu 72 dB(A) zur B 247 und bis zu 68 dB(A) zur L 1032. An der Bahntrasse liegen die Schallpegel bei ca. 64 dB(A). Damit wird der Orientierungswert von 65 dB(A) für GE-Gebiet am Tage in den Randbereichen zur B 247 und der L 1032 um 3 bis 7 dB(A) überschritten und im überwiegenden Bereich des Plangebiets eingehalten. In der Nacht liegen die ermittelten Schallpegel größtenteils bei 55 und 60 dB(A). Zur B 247 und der Bahntrasse werden Schallpegel von bis zu 67 dB(A) und an der L1032 bis 58 dB(A) erreicht. Damit wird in der Nacht der Orientierungswert von 55 dB(A) im Plangebiet großflächig überschritten. Die Überschreitung liegt im überwiegenden Bereich der Fläche bei unter 5 dB(A) und in den Randbereichen bei bis zu 12 dB(A).

Da im Plangebiet die Orientierungswerte sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten werden und diese Werte in der Nacht teilweise über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen, sind im Bebauungsplan zum Schutz schutzwürdiger Nutzungen im Plangebiet zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen Schallschutzmaßnahmen zu erlassen. Im Gutachten werden Empfehlungen für Schallschutzfestsetzungen gegeben.

Den Ausführungen des Gutachtens zum Schallschutz wird gefolgt und es werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet festgesetzt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von z. B. Schallschutzwällen und -wänden, aufgrund der nicht feststehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und der Gebäudehöhen von zu schützenden Einrichtungen, nicht umsetzbar sind und hier auch zu einer stärkeren Störung des Orts- und Landschaftsbildes führen würden, wurden entsprechende Schallschutzanlagen im Gutachten nicht untersucht. Der Vorschlag zu den festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen bezieht sich hier auf Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen und schutzwürdigen Nutzungen (Schlafräume und schutzwürdige Aufenthaltsräume) in Gebäuden.

Mit den Festsetzungen werden aktive Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereiche von Betriebswohnungen sowie passive Maßnahmen zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, und Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erlassen.

Zum Schutz der Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind gem. der textl. Festsetzung 6.3 die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden. Für das Plangebiet wurden vorrangig die Lärmpegelbereiche V und VI ermittelt. Der Lärmpegelbereich VI findet sich hier vorrangig entlang der Bahntrasse und der B 247. Der überwiegende Teil ist dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Im Bebauungsplan werden zur Vereinheitlichung der Schallschutzfestsetzung einzelne kleinere Flächen innerhalb der wesentlichen Lärmpegelbereiche V und VI mit einem geringeren Lärmpegel dem jeweils höheren Lärmpegelbereich zugeordnet.

Lärmpegelbereiche und erforderliche resultierende Schalldämm-Maße nach DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches, erf. R`w,res in dB	Büroräume erf. R`w,res in dB
71-75	V	45	40
76- 80	VI	50	45

Zum Schutz der Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen ist gem. textl. Festsetzung 6.6 zudem ein separater Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der ansässigen Gewerbebetriebe eingehalten werden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird mit der textlichen Festsetzungen 6.4 bestimmt, dass in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag überschritten wird (Bereich zwischen den Straßen B 247/ L 1032 und der in der Planzeichnung dargestellten 65 dB(A) Linie), nur dann zulässig ist, wenn sie durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) geschützt wird. Gegenüber der Empfehlung im Schallschutzgutachten wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass alternativ die Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten sind. Auch damit wird der Außenwohnbereich gegenüber dem Verkehrslärm ausreichend geschützt.

Zum Schutz von Schlafräumen (z.B. Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer von Betriebswohnungen) wird, um einen gesunden Schlaf bei einer ausreichenden Belüftung zu gewährleisten, mit der textl. Festsetzung 6.5 vorgegeben, dass für diese Räume fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen sind. Eine ungestörte Nachtruhe kann hier bei geöffnetem Fenster nicht gewährleistet werden.

Da von den erlassenen Festsetzungen betriebs- und nutzungsbedingte Abweichungen erforderlich werden können, wird mit der Festsetzung 6.7 eine Abweichung zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

Mit der Kontingentierung der Lärmpegel und bei Berücksichtigung der Anforderungen an Außenwohnbereiche, Außenbauteilen für schutzwürdige Nutzungen und Schutzmaßnahmen von Schlafräumen im Plangebiet können in der baulichen Nachbarschaft und innerhalb des GE-Gebietes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden.

Die detaillierte schalltechnische Prüfung und die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Schallschutzgutachten, dass der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Geruchsimmissionen

Von der nördlich des Plangebiets gelegenen Kläranlage können Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken, die als Belästigung und Störung wahrgenommen werden können und als schädliche Umwelteinwirkung zu werten sind. Zur Ermittlung und Bewertung der Geruchsausbreitung und der auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche wurde seitens der Stadt Leinefelde-Worbis bei der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben.

Mit dem Geruchsgutachten wird eine Immissionsprognose erstellt, um bestehende und zukünftige Belastungen abzuschätzen und zu bewerten. Das wesentliche Beurteilungskriterium ist dabei die Dauer der belästigenden Einwirkung. Maßgebend sind die Stunden innerhalb eines Jahres, in denen Geruchsimmissionen im Plangebiet wahrgenommen werden. Die Einwirkungsdauer wird in Prozent der Jahresstunden angegeben. Zur Bestimmung der Häufigkeitsverteilung stehen spezielle Arbeitsmodelle zur Verfügung, die bei der Ermittlung der Prognose angewandt wurden.

Gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie, die eine Ermittlung und Darstellung der Geruchshäufigkeit in den Rasterflächenschwerpunkten vorschreibt und Immissionswerte als Orientierungswerte für Geruchsimmissionen vorgibt, um die Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen bewerten zu können und erhebliche Geruchsbelästigungen auszuschließen, wird als einzuhaltender Häufigkeitswert von 0,15 (= 15 % der Jahresstunden) für Gewerbe- und Industriegebiete angegeben.

Im Ergebnis der Geruchsausbreitungshäufigkeit wurde festgestellt, dass am nördlichen Rand des Plangebiets der Immissionswert bei 0,12 und in den übrigen Flächen bei unter 0,10 liegt. Der einzuhaltende Immissionswert von 0,15 wird damit im Plangebiet nicht überschritten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gerüche von der Kläranlage ist daher nicht anzunehmen und es sind im Bebauungsplan keine Immissionsschutzfestsetzungen aufgrund von Geruchsbelastungen zu treffen.

Die Grundlagen der Untersuchungen, das ermittelte Ausbreitungsmodell und die Untersuchungsergebnisse sind dem Geruchsgutachten, das der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

5.9 Verkehr

Die Erschließung der GE-Gebiete erfolgt, wie bisher, über die bestehende Zufahrt vom bestehenden Kreisverkehrsplatz im Westen des Plangebietes. Von dort erfolgt die Erschließung der Gewerbegebiete über eine Ringstraße, die um die verbleibende Halle im Zentrum des Plangebietes herumgeführt wird und die randlichen Gewerbegebiete und den Bereich hinter der bestehenden Halle erschließt. Die Lage der verbleibenden Halle mit den bestehenden Zufahrten und Stellflächen lässt hier kaum eine andere Erschließungsform zu. Eine Verbreiterung der Gewerbegrundstücke an der L 1032 ist aufgrund der einzuhaltenden Kurvenradien und der bestehenden Stellflächen vor der vorhandenen Halle, die auch weiterhin für die bestehende gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen müssen, nicht möglich. Denkbar wäre zwar auch noch eine Erschließungsform als Sackgasse mit Wendemöglichkeit, z. B. im Bereich der festgesetzten Grünfläche Parkanlage, damit könnten jedoch Gewerbeflächen im nördlichen Bereich und vorhandenen Erschließungsanlagen des bestehenden Hallengrundstücks nicht erreicht werden. Die gewählte Erschließungsform stellt hier unter den gegebenen Vorbedingungen und dem Ziel außerhalb des bebauten Plangebietszentrums kleinere Gewerbegrundstücke für Gewerbetreibende zur Verfügung stellen zu können, auch unter dem Aspekt der technischen Erschließung die geeignetste und wirtschaftlichste Erschließungsform dar. Die Straße ist in einer Breite von 10 m vorgesehen mit einem 2 bis 2,5 m breiten Gehweg auf der äußeren Seite der Ringstraße mit Anschluss an den vorhandenen Geh-/Radweg am Kreisverkehrsplatz und einem ca. 1 m breiten Randstreifen auf der inneren Seite mit Grünflächen

und Baumpflanzungen in den Kurvenbereichen. Für den ruhenden Verkehr können längs der Straße öffentliche Parkplätze mit Breiten von bis zu 3 m angelegt werden.

Die vorhandene Zufahrt zur L 1032 im südwestlichen Plangebiet soll erhalten bleiben und als Straße mit Anschluss an die Ringstraße in einer Breite von 8,5 m ausgebaut werden. Diese Zufahrt soll jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen nur als Rettungszufahrt dienen. Eine dauerhafte Verkehrsanbindung soll hier durch Beschilderung und/ oder baulichen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die vorgenannten Straßenflächen einschl. der geplanten Gehwege und Randstreifen werden der Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließungsstraße soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet werden. Die Erschließungsplanung der neuen Straßen im Plangebiet erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landes- und Bundesstraße. Eine Vereinbarung für den gemeinsamen Ausbau beim Kreisverkehrsplatz mit der Stadt Leinefelde und den Straßenbaulastträger liegt bereits vor.

Für die bestehende Kreisverkehrsanlage ist eine Baumaßnahme im Zuge der Ortsumgehung Kalmerode und Bau der L 3080 geplant. Hier ist ein Doppelkreisel zur Aufnahme der Ortsumgehung vorgesehen. Der bestandkräftige Planfeststellungsbeschluss vom 22.07.2020, Az. 540.1-4348-13/19 des Thüringer Landesverwaltungsamtes für die Straßenbaumaßnahme „Neubau B 247n Ortsumgehung Kalmerode und Bau der L 3080 1. BA Planergänzung und -änderung“ liegt bereits vor. Im Bebauungsplan ist der geplante Doppelkreise nachrichtlich dargestellt. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße wurde der Geltungsbereich an den geplanten und planfestgestellten Straßenneubau angepasst. Eine Ausweisung der planfestgestellten Verkehrsflächen ist, da ein Planungsrecht für diese Flächen besteht, nicht erforderlich.

Ein Teil der Baugrundstücke entlang der L 1032 befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt und damit straßenrechtlich im Außenbereich. Die Ortsdurchfahrt befindet sich auf Höhe der südlichen Zufahrt zum bestehenden Kreisverkehrsplatz. Im südlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Bereich, den Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt, sind bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen in einem Bereich von 20 m zum Fahrbahnrand der qualifizierten Straße unzulässig. Eine Bebauung ist hier nur bei Verschiebung der Ortsdurchfahrt oder gem. § 24 Abs. 8 ThürStrG zulässig, wenn der Straßenbaulastträger der Bebauung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan zustimmt. Zudem können Abweichungen zu konkreten Baumaßnahmen beim Straßenbaulastträger beantragt werden.

Eine Ortsdurchfahrtsverlegung wird derzeit aufgrund des geplanten Straßenausbaus nicht angestrebt. Die Zulässigkeit der Abweichung zum Straßenrecht soll hier über den Bebauungsplan erzielt werden. Eine Abweichung ist hier erforderlich, da aufgrund der geplanten und notwendigen Erschließungssituation und der daraus resultierenden verbleibenden Grundstücksbreiten der Gewerbegrundstücke entlang der Straße die vorhandenen Gewerbegrundstücke bei Einhaltung der Bauverbotszone nicht oder nur noch sehr eingeschränkt bebaubar wären. Da nach Auskunft des Erschließungsträgers ein erneuter Ausbau der L 1032 in absehbarer Zeit nicht mehr zu erwarten ist und keine wesentlichen Sicherheitsbedenken bei einem Heranrücken der Bebauung an die L 1032 bestehen, da hier die zulässigen Geschwindigkeiten auf der Straße durch den geplanten Doppelkreisel beschränkt werden, wurde die Abweichung in Aussicht gestellt. Dazu sind jedoch die

baulichen Maßnahmen im Bereich der Bauverbotszone im Bebauungsplan genau festzusetzen. Dies erfolgt mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Ausschluss von baulichen Anlagen mit Ausnahme der Grundstückseinfriedung, unterirdischen Leitungen sowie befestigte Fahrwege außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (textl. Festsetzung 3.3). Da Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauverbotszone derzeit nicht geplant, jedoch bei der späteren Nutzung nicht auszuschließen sind, sind dafür im Zuge der Planungen zu entsprechenden Baumaßnahmen Genehmigungen beim Straßenbaulastträger einzuholen. Die innerhalb der Bauverbotszone vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs ist auszuschließen. Mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird im Bereich der Bauverbotszone ein Abstand von 10 m bis 17 m eingehalten. Die geringeren Abstände liegen im Bereich der Kreisverkehrsplätze. Hier weisen die Gewerbegrundstücke eine sehr geringe Breite auf und die Grundstücke liegen bis zu zwei Dritteln innerhalb der Bauverbotszone. Die Grundstücke südlich der Kreisverkehrsplätze mit dem größeren Abstand liegen noch zu einem Drittel innerhalb der Bauverbotszone. Für eine sinnvolle Bebauung ist bei diesen Grundstücken eine Baumöglichkeit innerhalb der Bauverbotszone zwingend erforderlich. Andernfalls müssten diese Bereiche aus der Planung genommen werden. Dies würde jedoch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einem wirtschaftlichen und kostengünstigen Bauen entgegenstehen.

Die einzuhaltenden Sichtdreiecke werden im Bereich der Anschlussstraße zum Plangebiet aufgrund der rechtlich unbestimmten Situation im Bereich der Kreisverkehrsplätze im Bebauungsplan nicht dargestellt. Diese sind im Zuge der konkreten Straßenplanung mit dem Straßenbaulastträger festzulegen. Bei den Pflanzmaßnahmen wird die Freihaltung der Sichtdreiecke bereits durch entsprechende Ausnahmeregelungen berücksichtigt. Für die Rettungszufahrt, die nur gelegentlich in Notfällen genutzt werden soll, sind Sichtdreiecke nicht erforderlich.

Die Neuplanung der Erschließung sowie der technischen Erschließungsanlagen erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landes- und Bundesstraße. Nicht mehr benötigte Erschließungsanlagen im Bereich der Straßen werden in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zurückgebaut.

Zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens und des Bahndamms an der Ostseite des Plangebietes sowie zur Unterhaltung der Entwässerungsanlagen und der Straßenböschung entlang der B 247 werden entlang dieser Anlagen zwei Unterhaltungswege in 4 m Breite als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Unterhaltungswege- festgesetzt. Der Anschluss der Wege an die Erschließungsstraße im Plangebiet erfolgt über den vorgesehenen und zulässigen Weg innerhalb der festgesetzten Parkanlage. Ein verkehrlicher Anschluss an die L 1032 ist derzeit nicht vorgesehen und wird, soweit später erforderlich, zu gegebener Zeit beim Straßenbaulastträger beantragt.

Für den Anschluss des Gewerbegebietes an den geplanten Geh- und Radweg von der geplanten „Gartenstadt“ zum Birkunger Stausee im Rahmen der Landesgartenschau 2024, ist ein entsprechender Weg über die festgesetzte Parkanlage geplant. Da die Planungen zum Geh- und Radweg noch nicht abschließend sind, erfolgt im Bebauungsplan

keine konkrete Flächenfestsetzung des Geh- und Radweges im Plangebiet. Dieser ist jedoch innerhalb der Parkanlage als gemeinsamer Weg, der auch für die festgesetzten Unterhaltungswege zu nutzen ist, zulässig und kann bedarfsentsprechend angelegt werden.

5.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Leitungsrecht

Da über die geplanten Gewerbegebiete neue Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden müssen bzw. Leitungen vorhandenen sind, werden im Bebauungsplan für die neuen Leitungsführungen und für die auch weiterhin notwendigen Bestandleitungen Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt. Im öffentlichen Raum sind entsprechende Leitungsrechte nicht erforderlich. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen können hier innerhalb der Straßenverkehrsfläche, öffentlichen Unterhaltungsweegen und der öffentlichen Parkanlage, soweit erforderlich, angelegt werden.

Grundstückszufahrten

Um eine Zergliederung der Erschließungsstraßen durch uneingeschränkte, breite Grundstückszufahrten und Zuwegungen zu vermeiden, die der geplanten Umsetzung der vorgesehenen Parkplätze entlang der Erschließungsstraße entgegenstehen würde, werden mit der textl. Festsetzung 4.1 die Grundstückszufahrten auf zwei Zufahrten von jeweils max. 8,0 m Breite pro Grundstück beschränkt. Aufgrund der vorhandenen Zufahrtssituation des vorhandenen und verbleibenden Hallenbaus mit seinen bestehenden gewerblichen Nutzungen im GE01-Gebiet wird zum Erhalt der bestehenden verkehrlichen Situation das GE01-Gebiet von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen.

Versorgungsflächen

Für die Bereitstellung von Flächen für Anlagen zur Strom- und Fernwärmeversorgung des Plangebiets werden entlang der Erschließungsstraße zwei Flächen a' 75 m² als Versorgungsflächen für Elektrizität und Fernwärme festgesetzt.

Hinweise

Bodenuntersuchungen

Zur frühzeitigen Information der jeweiligen Träger von Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass Erkundungs- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben im Zusammenhang von Baumaßnahmen im Plangebiet bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie für eine geologische und bodengeologische Aufnahme frühzeitig anzuzeigen sind. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahmen dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zur Verfügung zu stellen.

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets lag die Wüstung des mittelalterlichen Dorfes Kirrode, von der in den vergangenen Jahren im Zuge von Baumaßnahmen Teile ergraben und dokumentiert wurden. Die Ausdehnung der Wüstung ist nicht bekannt und es wird davon ausgegangen, dass auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 130 Bodenfunde- und befunde der Wüstung angetroffen werden können. Das Plangebiet befindet sich daher in einem

archäologischen Relevanzgebiet. Zur Berücksichtigung der archäologischen Wertigkeit des Plangebiets und den erforderlichen Bestimmungen zum Schutz von Kulturdenkmälern wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass mit archäologischen Bodenfunden bzw. Befunden gerechnet werden muss. Bodenfunde und Befunde sind gem. dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) unverzüglich beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) zu melden. Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Zu den konkreten Maßnahmen ist zwischen der jeweiligen Vorhabenträgerin und dem TLDA eine Denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteile der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird. Der Träger der Maßnahme (i. d. R. die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger) hat als Verursacher von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

Löschwasserversorgung

Zur frühzeitigen Information der jeweiligen Vorhabenträger von Baumaßnahmen in den GE-Gebieten wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass über die Trinkwasserleitung nur eine Löschwassergrundversorgung von mind. 96 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist bezogen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb projektbezogen durch den Gewerbetreibenden bereitzustellen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumaßnahmen im bestehenden Straßenraum und im Plangebiet wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass diese Leitungen bei Baumaßnahmen im Bestand zu sichern oder auf Kosten des Verursachers umzulegen sind. Die Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen, Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sowie der Ausbau des Leitungsnetzes für das Gewerbegebiet sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Auskünfte zum Leitungsverlauf sind bei den Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen.

Altlasten

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort). Im Bebauungsplan wird daher auf folgende Maßnahmen in Bezug auf Bau- und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet nach Vorgabe der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, hingewiesen:

- Bei allen baulichen Aktivitäten insbesondere bei den Eingriffen in den Untergrund des Altstandortes ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Organoleptisch auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage der Abfallgesetze nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

- Sollten sich im Rahmen der Abbrüche von Bestandsgebäuden und Eingriffe in den Untergrund Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.
- Der Abschluss der Eingriffe in den Altstandort ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich spätestens 2 Wochen nach Abschluss der Arbeiten anzuzeigen. Die ordnungsgemäße und schadlose Abfallentsorgung ist in der Schlussanzeige zu dokumentieren. Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten keine weiteren Verdachtsmomente ergeben haben, so ist dieser Tatbestand in der Schlussanzeige festzustellen.
- Bis zur abschließenden Klärung des Altlastenverdachts ist die Untere Bodenschutzbehörde bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf dem als altlastverdächtige Fläche erfassten Altstandort vor Beginn der Ausführungen einzubeziehen.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um Abflussverschärfungen aufgrund der geplanten Bebauung und der Erschließungsanlagen zu vermeiden, werden für das Plangebiet Oberflächenwasserrückhaltemaßnahmen erforderlich, die in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festzulegen sind. Im Bebauungsplan wird dazu eine unterirdischen Regenrückhalteanlage innerhalb der Parkanlage zugelassen. Das Rückhaltevolumen und der Drosselwert sind jedoch noch festzulegen.

Um frühzeitig auf die notwendige Rückhaltung und den Abstimmungserfordernissen hinzuweisen, wird ein entsprechende Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

DIN-Vorschriften

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Leinefelde-Worbis eingesehen werden können.

Bodenschutz

Um frühzeitig die jeweiligen Bauherrn und Erschließungsträger auf den zu beachtenden Bodenschutz bei der Bauausführung hinzuweisen, wird im Bebauungsplan eine Verweis auf die Umweltstudie, in der Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt sind, die bei den Baumaßnahmen zu beachten sind, gegeben.

Schutz der Bundes- und Landesstraße

Da die Straßenbauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Gewerbestandorte auf Grund eines bestandskräftigen Bebauungsplanes nicht beteiligt werden muss, wird im Bebauungsplan zur frühzeitigen Information der Bauherrn darauf hingewiesen, dass durch notwendige Auffüllungen und Abgrabungen im GE-Gebiet der Bundes- und Landesstraße kein Wasser zugeführt und nicht in die Stabilität der Straßenkörper eingegriffen werden darf.

5.11 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Zur Einbindung der Gewerbebauten in das Landschafts- und Ortsbild wird eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung erlassen.

Die gestalterischen Vorgaben beschränken sich auf die Grundstückseinfriedung und den Dach- und Fassadenfarben.

Um der Ortsrandlage gerecht zu werden und einen ausreichenden offenen Charakter der GE-Gebiete zu gewährleisten, werden Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und in durchscheinender, transparenter, licht- und luftdurchlässiger Form, z.B. als Draht-, Stabgitterzaun o.ä. und als Hecken zugelassen.

Zur Einbindung der z. T. großen Gewerbebauten in das Landschafts- und Ortsbild und um die Sichtwirkung der Gewerbebauten aufgrund der Nordhanglage in nördliche Richtung und visuelle Belästigungen zu reduzieren, werden für die Dach- und Fassadenfarben nur gedeckte Farbtöne zugelassen. Weiße oder spiegelnde Fassaden, mit Ausnahme von normalen Glasflächen, sind unzulässig, wobei Gründächer und Solaranlagen aus Gründen des Klimaschutzes zulässig bleiben.

6. Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Wette und Gödecke GbR die Umweltstudie mit integrierter Eingriffsbilanzierung erarbeitet. In der Umweltstudie wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Die negativen Umweltauswirkungen durch Ausweisung von neuen Baugebieten beruhen im Wesentlichen auf der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung von bisher unbebauten und unversiegelten Grundstücken. Durch die geplante Bebauung gehen Teilflächen des Gebietes für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere verloren und es ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft / Klima und Landschaft.

Beim Plangebiet handelt es sich jedoch bereits um ein bebautes Gewerbegebiet, das dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet wird. Die Anwendung des § 34 BauGB für den Geltungsbereich ermöglicht derzeit einen maximalen Versiegelungsgrad von ca. 80 % der Fläche, da dies der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Die nähere Umgebung wird hier neben dem Plangebiet selbst geprägt von weiteren Gewerbe- und Industriegebieten mit einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad. Da auch bei der planungsrechtlichen Festsetzung der GE-Gebiete eine GRZ von 0,8 vorgegeben wird und die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet verbleibt, wird keine grundsätzliche Änderung des formal vorhandenen Versiegelungsgrades und der Nutzungsart erzeugt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann daher im Rahmen des Umweltberichtes auf eine Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, da mit der Gewerbegebietsausweisung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht kein Eingriff erfolgt, der ausgeglichen werden müsste. Die Gegenüberstellung der Veränderungen bezüglich der Flächenversiegelungen erfolgt in der Umweltstudie über eine Versiegelungsbilanz.

Negative Umweltauswirkungen bestehen für das Plangebiet durch den Verkehrslärm von umgebenden Verkehrswegen und vom Plangebiet ausgehender Gewerbelärm für schutzwürdige Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro für Immissionsschutz Dipl.-Ing. Volker Meyer – Beratender Ingenieur, Elze erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingestellt. Zum Schutz der schutzwürdigen Nachbarschaft wird eine Kontingentierung der Schallemissionen durch die Festsetzung von Schallkontingenten für die GE-Gebiete und zum Schutz von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Umsetzung der Maßnahmen können innerhalb und außerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden.

Des Weiteren können negative Umweltbelastungen aufgrund der industriellen Vornutzung des Plangebiets bestehen. Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Zur Klärung des Altlastenverdachts wurde ein Gutachten zu Altlasten- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen durch die SakostaSKB GmbH Niederlassung Chemnitz und ein Bodengutachten und eine Gebäudeschadstoffuntersuchung durch SakostaCAU GmbH Niederlassung Nürnberg erstellt. Dabei wurde auch die Historie der industriellen Nutzung des Plangebiets betrachtet. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse ist derzeit nicht von einer schädlichen Bodenveränderung und von Altlasten auszugehen.

Ein weitere Untersuchungsschwerpunkt in der Umweltstudie stellt der Artenschutz dar. Es wurden Untersuchungen zu schützenden Brutvögeln und Fledermäusen im Plangebiet durchgeführt. Untersuchungen zur geschützten Zauneidechse, die aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Gleisanlagen, in deren Bereichen die Zauneidechse häufiger vorkommt, im Plangebiet nicht auszuschließen ist, konnten noch keine Untersuchungen vorgenommen werden. Diese sollen zu gegebener Zeit erfolgen. Zum Schutz vorhandener und potentiell zu schützenden Arten wurden in der Umweltstudie Empfehlungen zur Festsetzung bzw. zu Hinweisen zur Anlage von Nisthilfen, Ersatzquartieren und Ersatzlebensräume gegeben, die im Bebauungsplan entsprechend aufgenommen wurden.

Damit sich das Plangebiet besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, bestehende Grünflächen, wie der Bahndamm, planungsrechtlich gesichert werden und dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen wird, wurden im Bebauungsplan auf Basis der Ergebnisse der Umweltprüfung umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen, Begrünungsmaßnahmen im und an den Straßenflächen, der Erhalt und die Ergänzung von Grünanlagen, die Reduzierung der Flächenversiegelung durch künstliche Befestigungen sowie die Anlage von Gründächern verbindlich geregelt.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Klima- Lärm- und Artenschutz ausreichend Rechnung getragen.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Bodengutachten, Altlasten

Baugrunduntersuchung

Zum Vorhaben wurde ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch das Büro SakostaCAU GmbH Niederlassung Nürnberg erstellt.

Die Abfalltechnische Einschätzung des Bodenmaterials erfolgte anhand von sechs gleichmäßig über das Plangebiet verteilten Mischproben aus Auffüllungen und vier Mischproben aus der Baugrundsicht Hanglehm. Bei der Untersuchung des Bodenmaterials wurde festgestellt, dass alle Mischproben aus natürlichem Hanglehm uneingeschränkt wiederverwertbar sind und der Zuordnungsklasse Z0 entsprechen. Die Mischprobe aus Auffüllungsmaterial im westlichen Einfahrtsbereich ergab aufgrund des ermittelten Bleigehaltswertes die Zuordnungsklasse Z2. Eine Verwertung des Bodens aus diesem Bereich ist nur als „Eingeschränkter Einbau mit definierten Sicherungsmaßnahmen“ möglich. Vier weitere Proben wurden aufgrund des vorgefundenen Bleigehalts den Zuordnungsklassen Z0* bzw. Z1.1 zugeordnet. Der Boden mit der Bewertung Z 0 kann in bodenähnlichen Anwendungen uneingeschränkt eingebaut und verwertet werden und der Boden mit der Bewertung Z 1.1. kann eingeschränkt im offenen Einbau für technische Bauwerke bei günstigen hydrogeologischen Standortbedingungen verwertet werden. Sollte eine Wiederverwertung nicht erfolgen, ist der Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen und zu deponieren. Zur endgültigen Deklaration des Bodenaushubs bei Baumaßnahmen wird im Gutachten empfohlen, eine Haufwerksbeprobung nach den Regeln der LGA Richtlinie PN 98 durchzuführen.

Aufgrund der angetroffenen Böden und Auffüllungen wird im Gutachten für die Bebaubarkeit empfohlen, dass im Zuge von Bauarbeiten beim Antreffen von weich-konsistenten Auelehmen, die im nördlichen Plangebiet angetroffen werden können, diese Böden durch Zumischung von hydraulischen Bindemitteln (z.B. Kalk-Zement) zu verbessern sind und bei kleinräumigen Bereichen mit weichem Auelehm ein Austausch des Bodens mit tragfähigem Boden erfolgen sollte. Beim Antreffen von locker gelagerten sandigen Auffüllungen ist vor Gründungen eine Nachverdichtung durchzuführen. Die Baumaßnahmen sollten zudem gutachterlich begleitet werden.

Die detaillierten Ergebnisse der Bodenuntersuchungen können dem Bodengutachten, dass dem Bebauungsplan beigefügt wird, entnommen werden.

Auf die Erforderlichkeit, dass Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena / Weimar rechtzeitig angezeigt werden, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme erfolgen kann, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Altlasten

Der bebaute Bereich im Zentrum und der nördliche Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes ist im Flächennutzungsplan als Altstandort/ (-Verdachtsflächen) dargestellt. Aufgrund der Vornutzung besteht hier die Möglichkeit, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für das Plangebiet wurde daher zur Beurteilung der Altlasten des vorhandenen baulichen Bestandes und des Bodens ein Gutachten zu Altlasten- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen durch die SakostaSKB GmbH Niederlassung Chemnitz und eine Gebäudeschadstoffuntersuchung durch SakostaCAU GmbH Niederlassung Nürnberg erstellt.

Im Ergebnis der Altlasten- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass die geprüften Bodenproben mehrheitlich unauffällig waren. Nur bei zwei Proben wurden Überschreitungen festgestellt. Bei der Mischprobe südlich der zentralen Hal-

le überschritten der Blei- und Zinkgehalt den entsprechenden zuordnungswert Z0. Der Prüfwert Blei für den Direktpfad Boden- Mensch wurde jedoch nicht überschritten. Bei der Mischprobe vom Einfahrtbereich zum Plangebiet überschritt der Bleigehalt den Zuordnungswert Z0. Alle anderen Proben-Parameter Kombinationen waren der angewandten Bewertungsgrundlagen ohne Überschreitungen. Eine Exposition für den Menschen wurde aufgrund der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen. Nur im Bereich der mit Blei belasteten Böden kann bei Tiefbauarbeiten eine geringe Exposition des Baustellenpersonals bei der Freilegung des kontaminierten Auffüllungsmaterials nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch die Exposition des Schutzguts Grundwasser wurde im Untersuchungsbericht aufgrund der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen. Im Gesamtergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass vom Boden am Standort keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Direktpfad oder über das Grundwasser ausgeht. Auch eine Gefährdung des Grundwassers wurde ausgeschlossen.

Bei der Gebäudeschadstoffuntersuchung wurden in den untersuchten Bestandsgebäuden die vorgefundenen Baumaterialien abfalltechnisch bewertet. Es wurden u. a. asbest und bitumenhaltige Baustoffe und andere schadstoffhaltige Baustoffe festgestellt. Bei Abbrucharbeiten unter Einhaltung der notwendigen Arbeitsschutzmaßnahmen sind diese Baustoffe getrennt auszubauen und entsprechend der Schadstoffbeaufschlagung zu entsorgen. Verwertbare Bauwerksmaterialien sind zu trennen und der Verwertung zuzuführen. Für die Abfalldeklaration von Entsorgungsmaterial im Zuge der Abbrucharbeiten sind repräsentative Untersuchungen der separierten Abfälle vorzunehmen. Besondere Bodenkontaminationen wurden in den Gebäuden nicht festgestellt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind aufgrund der Gebäudeschadstoffuntersuchung nicht gegeben. Die Untersuchungsergebnisse betreffen hier vorrangig die konkrete Bewertung und Durchführung von Abbrucharbeiten am Altbestand.

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse ist derzeit nicht von einer schädlichen Bodenveränderung und von Altlasten auszugehen, wobei das Vorkommen von erhöhten Schadstoffkonzentrationen in Teilbereichen der Fläche aufgrund der industriellen Vornutzung nicht vollständig auszuschließen ist.

Die detaillierten Untersuchungen und Untersuchungsergebnisse sind den als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

6.3 Immissionsschutz

Von den festgesetzten GE-Gebieten können Immissionsbelastungen für schutzwürdigen Wohnnutzungen und Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft ausgehen. Durch die direkte Lage des Plangebiets an der B 247, der L 1032 und der Bahntrasse Leinefelde-Mühlhausen sowie den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten im Umfeld des Plangebiets können zudem Lärmemissionen in das Plangebiet einwirken, die schutzwürdige Nutzungen im neuen GE-Gebiet beeinträchtigen können. Zum Vorhaben wurde daher durch das Ingenieurbüro für Immissionsschutz Dipl.-Ing. Volker Meyer – Beratender Ingenieur, Elze eine schalltechnische Begutachtung vorgenommen.

Die Ergebnisse des Gutachtens und die Berücksichtigung im Bebauungsplan sind dem Kapitel 5.8 Immissionsschutz unter Kapitel 5 Festsetzungen zu entnehmen.

Die detaillierte schalltechnische Prüfung und die Ergebnisse der Untersuchung können zudem dem Schallschutzgutachten, dass der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

7. Klimaschutz

Da das Plangebiet bereits großflächig bebaut ist und gem. § 34 BauGB bebaut werden kann, sind wesentliche Auswirkungen auf das örtliche Klima gegenüber dem Ist-Bestand mit der Baugebietsausweisung im Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen, die Vorgabe der Dachbegrünung von Neubauten sowie der Sicherung vorhandener Grünflächen kann jedoch das Klima im Plangebiet verbessern. Aufheizungseffekte werden reduziert.

Auswirkungen auf das globale Klima sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und möglichen Bauungen gegenüber den derzeit zulässigen baulichen Nutzungen nicht zu erwarten. Der Versiegelungswert, der auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich wäre, wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erhöht. Mit der Festsetzung der Pflanz-, und Minderungsmaßnahmen, der Gründächer und Sicherung von Grünflächen wird jedoch ein Beitrag zum Klimaschutz im Plangebiet geleistet. Weitere Einflussnahmen auf den Klimaschutz bestehen in der Dämmung der Gebäude, die bereits durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausreichend vorgegeben ist. Die Festsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden hinausgehen, ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus können die Dachflächen für Solarenergieanlagen genutzt werden. Die Freistellung der Gebäudestellung im Bebauungsplan soll die Bauherren in die Lage versetzen, ihre Gebäude auf dem Grundstück bezüglich der passiven und aktiven Solarnutzung bezogen auf die Gebäudeform und Gebäudevolumen sowie der Dachform optimal ausrichten zu können.

Das Baugebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der L 1032 in der Nähe zum Kreisverkehrsplatz. Zudem verläuft entlang der L 1032 ein Geh- und Radweg, der fußläufige Verbindungen und Radwegeverbindungen zu den Siedlungsbereichen von Leinefelde und dem Ortsteil Birkungen schafft. Damit ist das Plangebiet neben dem ÖPNV auch mit klimafreundlichen Verkehrsmitteln, wie das Fahrrad oder dem E-Bike gut zu erreichen. Ergänzt werden kann dies noch durch den geplanten Geh- und Radweg entlang dem Gewässer „Ohne“. Über die angrenzenden Landes- und Bundesstraßen ist das Plangebiet auch sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und ist damit gut auf kurzen Wegen erreichbar. Diese guten vorhandenen, alternativen verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten sowie die guten Anschlussmöglichkeiten an das örtliche und überörtliche Straßennetz, ermöglichen alternative Verkehrskonzepte und kurze Wege zu den Siedlungs- und Versorgungsbereichen und stellen damit einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

8. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Da es sich hier um ein bebautes Gebiet handelt, dass bereits nach § 34 BauGB bebaut werden kann, wurde seitens des Landschaftsplanungsbüros Wette und Gödecke GbR mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld der Verzicht zur Erarbeitung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung abgestimmt. Begründet wird dieses Vorgehen mit der derzeitigen Behandlung von Vorhaben im Geltungsbereich gem. des §34 BauGB, wodurch formal-rechtlich ein Überbauungsumfang des Plangebiets mit 80 Flächenprozent in Form eines Gewerbegebiets besteht. Durch die geplante Aufstellung des B-Plans Nr. 130 „Milchhof“ erfolgt durch das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung keine Änderung des Ist-Zustands. Insofern kommt es formal zu keinem Eingriff in den Naturhaushalt, weshalb die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ausbleibt.

Von dieser Vorgehensweise unberührt bleiben artenschutzrechtliche Belange, die im Rahmen des Umweltberichtes behandelt wurden. Die in der Umweltstudie formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, zum Schutz und zum Ausgleich von Habitatverlusten und der Tötung/Verletzung von Individuen streng geschützter Arten wurden durch Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auch wenn kein direkter Eingriff in den Naturhaushalt mit der Gewerbegebietsausweisung besteht, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen eines Baugebiets in den Naturhaushalt erlassen. Diese dienen hier vorrangig dem Ort- und Landschaftsbild sowie dem Klima- und Bodenschutz.

9. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Allgemein

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Leitungen der öffentlichen und nichtöffentlichen Elektroenergie-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung und der Telekommunikation. Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Plangebiet erfolgt eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zur Umgestaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen zur Sicherstellung der neugeplanten Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Anschlusspunkte und der neuen Erschließung des Plangebiets. Neue Leitungen sollen mit Ausnahme der notwendigen Anschlussleitungen zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen vorrangig in der neu geplanten Erschließungsstraße verlegt werden. Regenrückhalteanlagen sind in der geplanten Parkanlage als unterirdischen Anlagen geplant. Geplante und zu erhaltenden Leitungen im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen werden durch Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträgern planungsrechtlich gesichert.

Trinkwasserversorgung

Im westlichen Nebenbereich der Birkunger Straße ist eine Hauptversorgungsleitung DN 300 GGG vorhanden; von dieser zweigt ein Versorgungsast DN 150 GGG in Richtung des Planbereiches ab. Östlich der Birkunger Straße befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Milchhofes ein Wasserzählerschacht, über welchen das ehemalige Gewer-

begebiet (Verzweigungsnetz) komplett versorgt wurde. Der mittlere Versorgungsvordruck beträgt ca. 5 bar.

Die grundlegende Versorgungsstruktur wird für die geplante Wasserversorgung aufgegriffen und darauf aufbauend ein neues, ringförmig ausgeprägtes Wasserversorgungsnetz entwickelt. Alle sonstigen bisherigen Anlagen der Wasserversorgung im Bereich des Gewerbestandortes werden aufgelassen.

Das geplante Versorgungsnetz folgt lagemäßig dem Verlauf der Hauptschließungswege; seine Länge beträgt ca. 790 m. Die Leitungsnennweite der vorgesehenen Druckrohre aus duktilem Graugruß (GGG-ZM) mit Zementmörtelauskleidung beträgt 150 mm. Mit Rohrdurchmessern DN 150 ist – parallel zur Trinkwasserbereitstellung - auch eine Löschwassergroundversorgung bis zu einer Entnahmemenge von 13,4 l/s möglich.

Träger der Trinkwasserversorgung der Stadt Leinefelde-Worbis ist der Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“, Vorm Pfaffenstieg 8 in 37327 Leinefelde-Worbis. Die Liefer- und Leistungsgrenze endet am Wasserzählerschacht.

Abwasserentsorgung

Die Ortsentwässerung der Stadt Leinefelde-Worbis basiert, wie auch die des ehemaligen Milchhofes, auf dem Trennsystem. Die Strukturen der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanalnetze orientieren sich neben dem Verlauf der Erschließungswege, dem Querschnitt der Erschließungsflächen, der topografischen Höhensituation insbesondere an der Lage und Höhe der bisherigen Übergabepunkte zur öffentlichen Kanalisation.

Für die Schmutzwasserkanalisation kommen Kanalrohre DN 200 PP sowie Fertigteil-schächte DN 1000 bis DN 1500 SB zur Anwendung; die im Rahmen der Vorplanungen festgelegte Kanalnetzlänge beträgt ca. 705 m. Das im Einzugsbereich des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in freiem Gefälle dem zentralen (Schmutzwasser-) Sammelpunkt zugeführt. Von hier aus erfolgt die Schmutzwasserweiterleitung in Richtung der vollbiologischen Abwasserreinigungsanlage Leinefelde.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann in die Kläranlage eingeleitet werden. Anfallende Industrieabwasser bedürfen jedoch der Vorreinigung durch den Verursacher. Die Einleitung ist erst nach Freigabe durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) möglich. Diese Einleitung ist vertraglich mit dem WAZ zu vereinbaren.

Für die Anlagen der Regenwasserkanalisation wurde eine Vordimensionierung durchgeführt. Es errechnete sich ein Kanalnetz mit zwischen DN 300 und DN 700 gestaffelten Nennweiten. Das Netz besteht aus Stahlbetonrohre und Fertigteil-schächte DN 1000 bis DN 1500 SB. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im freien Gefälle, wobei eine gedros-selte Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers zur Vorflut (Gewässer „Ohne“) erfolgen wird. Die Oberflächenwasserableitung erfolgt mittels der separaten, bei den Anschlusspunkten 1 (Schacht 5543343143) und 2 (Schacht 554334313) beginnenden vorhandenen, jeweils die Bundesstraße B243 unterquerenden, Kanalstränge in Richtung des Gewässers „Ohne“.

Um die zur Verfügung stehende Gewerbefläche nicht zu schmälern, wird eine unterirdische Regenwasserrückhalteanlage innerhalb der Parkanlage vorgesehen. Die notwendige Rückhaltungsmenge und der Drosselwert sind unter Berücksichtigung des baulichen

Bestandes im Zuge der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde und dem WAZ noch abzustimmen und festzulegen. Zusätzlich muss zur Entlastung des Gewässers nach Vorgabe durch den WAZ eine Feststoffrückhaltung bzw. Schlammfang vor der Regenrückhalteanlage realisiert werden.

Träger der Abwasserentsorgung der Stadt Leinefelde-Worbis ist der Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“, Breitenworbiser Straße 1 in 37355 Niederorschel. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Planung durch den WAZ freizugeben und ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WAZ abzuschließen. Die komplette Erschließungsleistung liegt beim Erschließungsträger.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser oder befestigter Flächen in die Straßenseitengräben der Landes- und Bundesstraßen ist unzulässig.

Löschwasserversorgung

Die derzeitige Löschwasserversorgungskonzeption der Stadt Leinefelde-Worbis beinhaltet auch das Plangebiet des ehemaligen Milchhofes. Mit den geplanten Nennweiten der Trinkwasserversorgungsleitungen kann die Bereitstellung von Löschwasser in Form einer Grundversorgung abgesichert werden. Da keine, bzw. keine weitergehenden Maßgaben an die Löschwasserversorgung vorliegen, sind keine über eine Grundversorgung hinausgehenden Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung vorgesehen.

Erschließungsplanung

Die Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Im Bebauungsplan sind jedoch die vorhandenen Anschlusspunkte für Schmutz-, Regen- und Trinkwasser eingezeichnet. An diese Anschlusspunkte erfolgt der Anschluss der zukünftigen Erschließungsanlagen.

10. Finanzierung

Die Finanzierung wird über die Wirtschaftsförderung des Freistaates Thüringen und dem Eigenanteil der Kommune sichergestellt. Durch die Änderungen entstehen ansonsten für die Gemeinde Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 130 "Milchhof", Ortsteil Leinefelde bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.21 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den 28. OKT. 2021



.....
Bürgermeister