

Satzung

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 167 „Stadt L“
im Ortsteil Leinefelde gemäß § 13a BauGB**



Stand: August 2023

.....
Herr Edgar Klingebiel

Geschäftsführer
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

x


.....
Christian Zwingmann

Bürgermeister Leinefelde-Worbis

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich.....	4
0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
0.2 Übergeordnete Planungen	5
0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
0.4 Verfahrensstand	10
0.5 Erschließungsträger	10
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	10
1.2 Denkmalschutz.....	11
1.3 Immission	11
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.....	13
2.1 Dachformen.....	13
2.2 Werbe-Pylon.....	13
3. Grünordnerische Festsetzungen	13
3.1 Gestaltungsmaßnahme	13
3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation.....	13
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	14
4.1 Städtebauliches Konzept	14
4.2 Bebauung	15
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	15
4.4 Verkehr	15
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	15
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz	16
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	17
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer	17
4.4.5 Ruhender Verkehr	17
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	17
4.5.1 Trinkwasser:	17
4.5.2 Abwasser:	17
4.5.3 Niederschlagswasser:	18
4.5.4 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	18
4.5.5 Heizungstechnische Versorgung	19
4.5.6 Fernmeldetechnische Versorgung	19
4.5.7 Elektrotechnische Versorgung	20
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	20
4.7 Abfallentsorgung.....	20
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
4.9 Löschwasserversorgung	21
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	22
5.1 Kennzeichnung von Flächen.....	22
5.2 Nachrichtliche Übernahme	23
5.3 Hinweise.....	23

5.3.1 Bodenfunde.....	23
5.3.2 Bodenschutz.....	23
5.3.3 Erdaufschlüsse.....	25
5.3.4 geodätische Festpunkte	26
5.3.5 Bodenordnung.....	26
6. Flächenbilanzen	26
6.1 Geltungsbereich	26
6.2 Private Flächen (Sondergebiet)	26

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes des Ortsteiles Leinefelde, welche größtenteils versiegelt ist.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 167 „Stadt L“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 4 mit den Flurstücknummern: 432/43 & 432/44, und teilweise die Flurstücke 432/48 und 432/114.



Geltungsbereich macht die städtebaulich vorteilhafte Lage und Entwicklung der innerstädtischen Leinefelder Bebauung deutlich.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Vervollständigung der innerstädtischen Bebauung (Jahnstraße & Birkunger Straße) zu bewerten.

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Obereichsfeldhalle und den „Zentralen Platz“ begrenzt



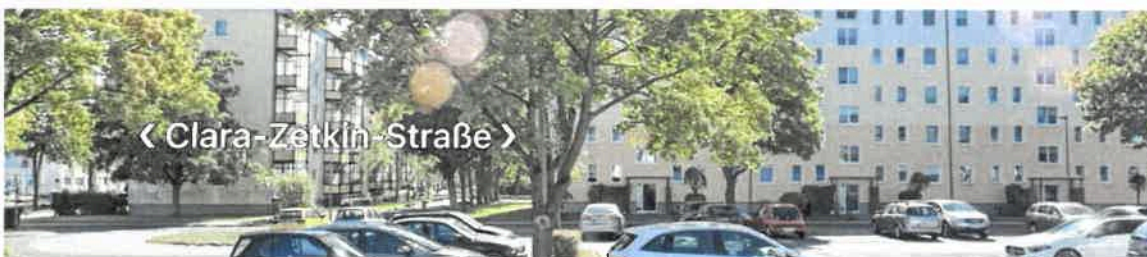
- Im Osten durch die Birkunger Straße



- im Westen schließt die Bebauung der ehemaligen Kaufhalle und HERFAG an, welche seit Jahren leer steht und in Zukunft abgerissen werden soll.



- im Süden schließt die mehrgeschossige Bebauung der Jahnstraße an



Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird durch die Südstraße und die Jahnstraße gesichert.

0.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordthüringen (RP-N) / Landesentwicklungsplan (LEP):

Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsplan (LEP 2025) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr von 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.



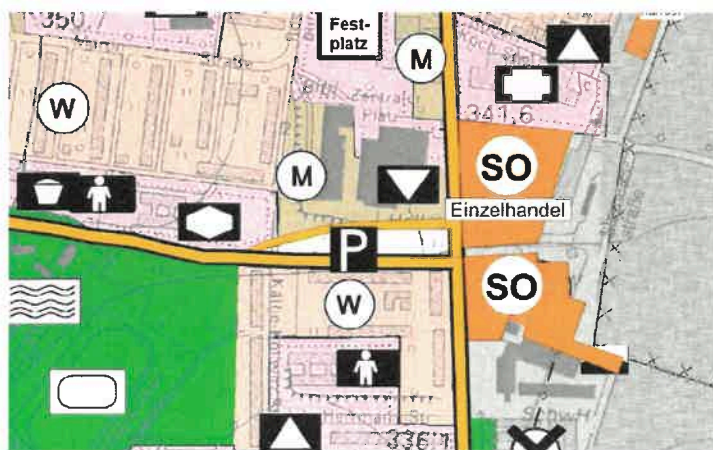
Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist gemäß des RP-N und des LEP (Z 2.2.8) als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

Flächennutzungsplan:

In der genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Stadt L“ gemäß § 13a BauGB erfolgt eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gerecht zu werden, bedarf es der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung).

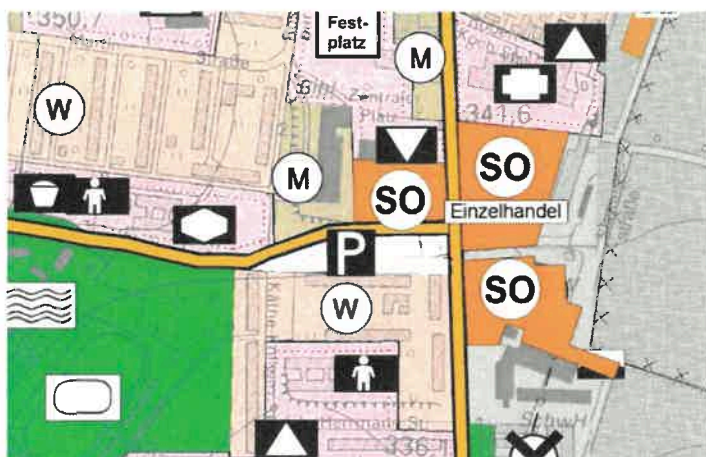


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 5(2)1 BauGB



Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung Flächennutzungsplan 2016



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 5(2)1 BauGB



SO - Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel (§ 11(2) BauNVO)

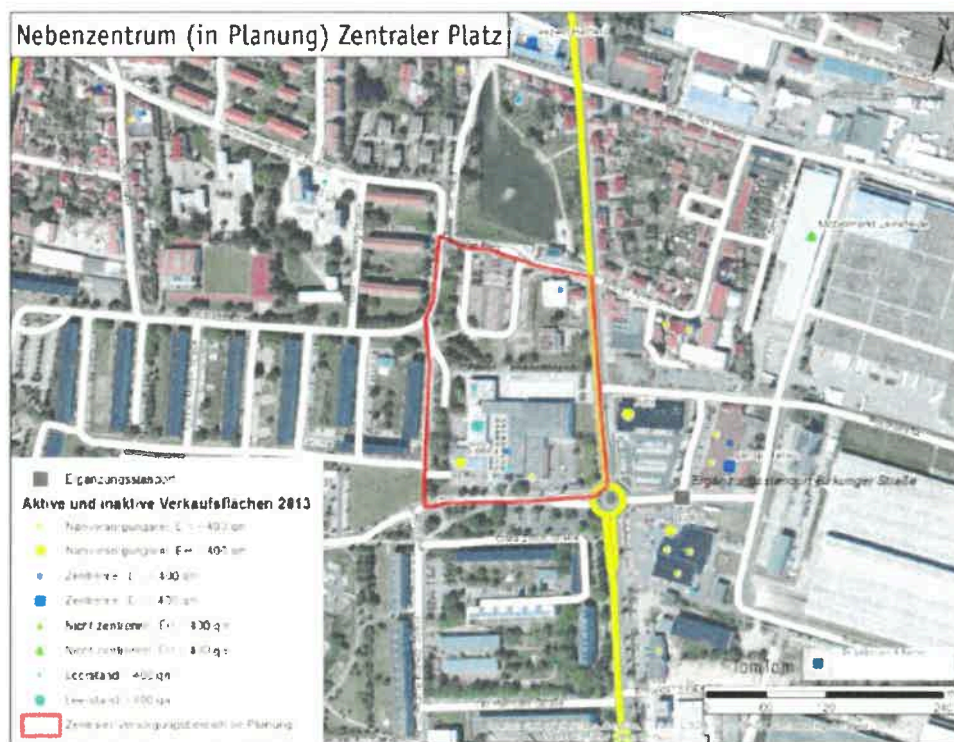
Auszug Flächennutzungsplan für den Bereich des B-Plans Nr. 167 „Stadt L“ nach der Berichtigung (ohne Maßstab)

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat mit Beschluss 20/2021 vom 22.03.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt beschlossen.

Mit diesem Beschluss sollen die die bisherigen Änderungen eingearbeitet sowie zukunftsweisende Anpassungen vorgenommen und begründet werden. In Vorbereitung dieser Planungsleistungen trägt die Verwaltung die genannte hohe Zahl an Änderungen zusammen und möchte Zusammenhänge und Schlussfolgerungen aus dieser Analyse zur schnellen Bearbeitung verwenden

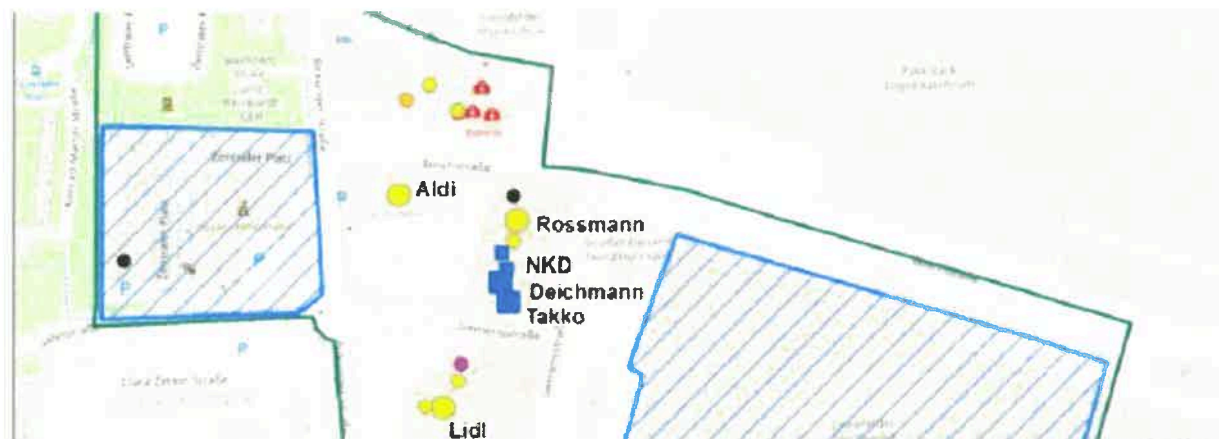
Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK):

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 wurde im Auftrag der Stadt Leinefelde-Worbis von Dr. Lademann & Partner erarbeitet.



Auszug Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013, mit den Standorten am Zentralen Platz, Einzelhandel > 400,00 m² (EDEKA bereits abgebrochen) und < 400,00 m² (Stadt L)

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 wurde mit der Entwurfsfassung vom 07.08.2023 die Firma Dr. Lademann & Partner, Hamburg, fortgeschrieben. Die neuen Einzelhandelsstrukturen wurden aktualisiert, untersucht und neu bewertet.



Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 vom 07.08.2023

In diesem Konzept ist auf Seite 77 (Hinweis auf Discounter), 97 (Nebenzentrum Zentraler Platz/Birkunger Straße/Boschstraße), 107/8 eine Entwicklungsfläche für Einzelhandel oder Discounter nachweislich vorbehalten. Dabei steht im Bereich des Zentralen Platzes nur noch das Gebäude des ehemaligen Stadt L zur Verfügung, weil der EDEKA für eine GRÜNE ACHSE und dessen Planung weichen musste.

Dieser Standort für den Einzelhandel ist als Ersatzstandort für den abgerissenen EDEKA (mehr als 2.000,00 m²) für die Nahversorgung zu bewerten.

Es ist keine zusätzliche großflächige Einzelhandelseinrichtung geplant, sondern aus zwei Einzelhandelseinrichtungen aus dem EHZK von 2013 (> 400,00 m² und < 400,00 m²) wird eine Einzelhandelseinrichtung mit 1.200,00 m² Verkaufsfläche, die weit unter dem ursprünglichen Bestand des bereits abgerissenen EDEKA- und HERFAG- Gebäudekomplex liegt.

0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Innenentwicklung beschlossen, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung und Neunutzung eines seit 25 Jahren, leerstehenden Gebäudes, als Motivation diente. Die bestehenden Strukturen im nahen Umfeld sind eindeutig erkennbar. Da es sich hier um Flächen innerhalb der Stadt handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Innenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint.

Das Umfeld ist im Süden und Westen durch eine Bebauung mit Wohnblöcken geprägt. Im Norden befinden sich mit der Stadthalle eine wichtige Infrastruktur für das kulturelle Leben der Stadt Leinefelde-Worbis. Östlich ist der Einzelhandel großflächig und gut strukturiert anzutreffen.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Demnach ergibt sich:

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches 0,5 ha
- Verkehrsberuhigter Bereich und Parkflächen 2.115,00 m²
- Private Grünfläche 477,00 m²
- zulässige Grundfläche SO von **2.398 m² < 10.000 m²**

Die erforderliche Voraussetzung, für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 Bau NVO kleiner 20.000 m² wird eingehalten.

Die Stadt hat die Absicht, das gesamte Gebiet um die ehemalige Kaufhalle, Obereichsfeldhalle, „Zentraler Platz“ und dessen Umfeld an der Birkunger Straße, ihre Stadtentwicklung neu auszurichten und zu beplanen. Sie möchte die Birkunger Straße zukünftig zur Stadtstraße umplanen und somit den innerstädtischen Charakter mit begleitendem Geh-Radweg, Grundstückszufahrten und Fußgängerüberquerungen sowohl optisch als auch baulich umsetzen.

Einzelhandel, Dienstleistung und kulturelles Leben sollen mit der GRÜNEN ACHSE in Einklang gebracht werden.

Vor Allem ist aber die Wiederbelebung der seit Jahren leerstehenden Gebäude im HERZEN von Leinefelde die größte Priorität.



Das Herzstück in den 90iger Jahren wirkt verwahrlost und unberührt, die Fenster sind verbarrikadiert und ein Bauzaun deutet auf wenig Zukunft.

Mit dem nachgenannten Investor verbindet die Stadt Leinefelde eine zukunftsweisende Wiederbelebung und Aufwertung des Stadtzentrums. Die erwarteten Synergieeffekte sind für den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis eine weitere Motivation.

0.4 Verfahrensstand

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich, der derzeit keine Überplanung nachweist.

Der vorhandene ausgewiesene Teil ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet mit Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

Nun soll die Teilfläche als SO Fläche für Einzelhandel ausgewiesen werden.

Dieses Entwicklungsziele der Stadt wurden in der Sitzung am 19.06.2023 mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Stadt L“ gefasst.

0.5 Erschließungsträger

Für die Umsetzung und Erschließung zeichnet sich verantwortlich:

Gattner Projektentwicklung GmbH

Bahnhofstr. 10-14

37327 Leinefelde-Worbis

Das Grundstück ist durch Birkunger Straße und die Jahnstraße bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einiger Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung:

SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11(2) BauNVO) Zweckbestimmung: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Es ist nur nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bis 1200 m² Verkaufsfläche zuzüglich Fleischer, Bäcker, Imbiss zulässig.

Sortimentsliste Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel:

- Lebensmittel
- Getränke
- Drogerie- und Kosmetikartikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen

- Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) mit Gebäude ohne nördlichen und westlichen Grenzabstand.

Alle Anbauten müssen sich den bestehenden Konstruktionen unterordnen.

Diese Festsetzung orientiert sich ausschließlich an dem Bestand.

1.2 Denkmalschutz

Die denkmalgeschützte Dachform (HP-Schale) und die zugehörigen Giebelscheiben sind zwingend zu erhalten.

Anbauten und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.

Wichtige historische Gebäudeteile sind im Bauantragsverfahren bzw. baubegleitend zu beurteilen und auf Ihre Verwendung zu prüfen.



Die Konstruktion soll auch von innen zukünftig erkennbar werden. Technische Durchbrüche werden erlaubt sein. Detail (z.B. Traufausbildung) der Dachkonstruktionen sollen sich am sanierten Bereich der Obereichsfeldhalle orientieren.

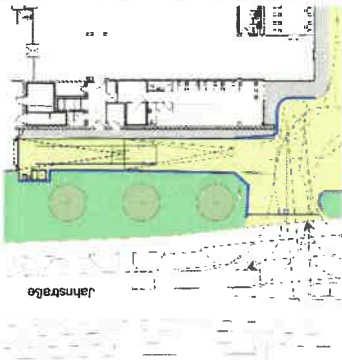


Die derzeit verwahrloste Passage muss bei der Neuplanung einen städtebaulichen Einfluss nehmen.

1.3 Immission

Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der Stadt Leinefelde. Östlich befindet sich die Straße „Birkunger Straße“ und südlich die „Jahnstraße“, als historische Einfahrtsstraße aus südlicher Richtung. Durch geplante und bestehende Ortsumgehungen wurde und wird diese Verkehrsanlage nach und nach mehr entlastet. Das Plangebiet und dessen Umfeld ist zu einem großen Teil mit Handelseinrichtungen belegt. Bei der Bebauung der freien Gewerbefläche ist sicher zu stellen, dass durch die Summe aller Geräusche die Immissionsrichtwerte an den zu schützenden Immissionsorten eingehalten werden. Die Vorbelastung der vorhandenen Nutzungen auf den Flächen im Plangebiet ist dabei zu berücksichtigen.

Laut Betriebsbeschreibung ist der Markt von 7:00 bis 20:00 Uhr geöffnet, max aber von 6:00 bis 22:00 Uhr. Die Verladestelle zum Anliefern der Waren soll sich an der Südseite befinden (Auszug Lageplan). Es ist mit 10 Anlieferungen zu rechnen, nächtlich Anlieferung sind geringfügig geplant.

Verkehrslärm (Straße):

Das Plangebiet ist in Folge des Straßenverkehrs der Birkunger Straße durch Lärm- und Schadstoffimmission vorbelastet. Durch die zukünftige Nutzung als kommunale Verkehrsanlage, mit einer geringeren überregionalen Funktion durch die Umgehungsstraße der B 247 und die neue Umgehung über die ehemalige Spinnerei, sind zukünftig weit geringere Verkehrszahlen zu erwarten. Der Wohnblock in der Clara-Zetkin-Straße befindet sich 40 m von der vorhandenen Einfahrt der Jahnstraße, mit zwischengelagerten Parkplätzen.

Gewerbelärm:

Eine Belästigung durch Gewerbelärm wird für diesen Geltungsbereich durch die Warenannahme und erforderliche technische Anlagen erwartet.

Relevante Geräuschspitzen gehen von den Liefervorgängen der LKW aus. Die Entladevorgänge Die klimatischen Aggregate besitzen bei normalem Betrieb keine ausgeprägten Spitzen der Geräuschemission.

Eine Vorbelastung durch gewerbliche Fremdbetriebe existiert am Standort nicht.

Lärm durch Veranstaltungen

Lärm durch Veranstaltungen in der Obereichsfeldhalle werden durch diese Umnutzung nicht verändert.

Geruchseinwirkungen:

Landwirtschaftliche Anlagen oder andere Einrichtungen mit Geruchseinwirkung, befinden sich nicht in der Nähe, damit werden keine Belästigungen seitens Geruchseinwirkungen erwartet.

Schallschutzmaßnahmen:

Die Schallschutzmaßnahmen werden mit dem Bauantrag erst im konkreten Fall möglich werden. Eine Schallimmissionsprognose wird dem Bauantrag erforderlich.

- Technische Anlagen

Technische Anlagen sind auf dem Dach oder am Gebäude durch Massivwände oder andere Schallschutzteile schützend zur Wohnbebauung Jahnstraße und Clara-Zetkin-Straße einzurichten. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

- Einkaufswagen

Die Einkaufswagen sind geeignet einzuhausen.

- Warenannahme

Die Warenannahme zur Jahnstraße muss vollständig eingehaust werden.

Die Ermittlung der konkret umzusetzenden Bauschalldämmmaße hat im jeweiligen öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren auf der Grundlage der Vorgaben der DIN 4109 zu erfolgen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind in untergeordneter Form zum Hauptdach (HP-Schale) zulässig.

2.2 Werbe-Pylon

Bei dem Werbe-Pylon ist eine Höhe bis 7 m und eine Breite bis 3 m zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungsmaßnahme

Auf den privaten Grünflächen ist eine Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen der Sorte Tilia cordata `Greenspire` - Winterlinde im Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Grünfläche ist mit Rasen einzusäen.

3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Leinefelde-Worbis.

Der Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut bzw. befestigt.

Nur im angrenzenden Bereich der Birkunger Straße gibt es eine kleine Grünfläche.



Die Esche muss der geplanten Warenannahme weichen.



Die Tanne im Kreuzungsbereich muss gefällt werden.



Die geplanten PP erfordern die Fällung der Tanne.

Die Fällungen der Bäume sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erlaubt.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls 09.06.2023) unter Berücksichtigung der in Anlage 1 des UVPG genannten Kriterien ist festzustellen, dass das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte ausweist. Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Aufgrund der zuvor dargestellten Untersu-

chungsergebnisse nach § 3c UVPG kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Umwelt-
auswirkungen bei Aufstellung des Bebauungsplanes zu erkennen sind und es kann somit auf
eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Folglich kann der Bebauungsplan gemäß
§ 13a BauGB aufgestellt werden.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept orientiert sich an dem Bestand und dessen denkmalschutzrechtlichen Vorgaben.



Auszug aus der Planung und Umnutzung der „Stadt L“ mit untergeordneten Bauteilen

Die Baufenster erlaubt nur Anbauten und Vorbauten am Bestand der „Stadt L“



Auszug aus den Planungsabsichten

4.2 Bebauung



Das Gelände ist bebaut und fast vollständig versiegelt.

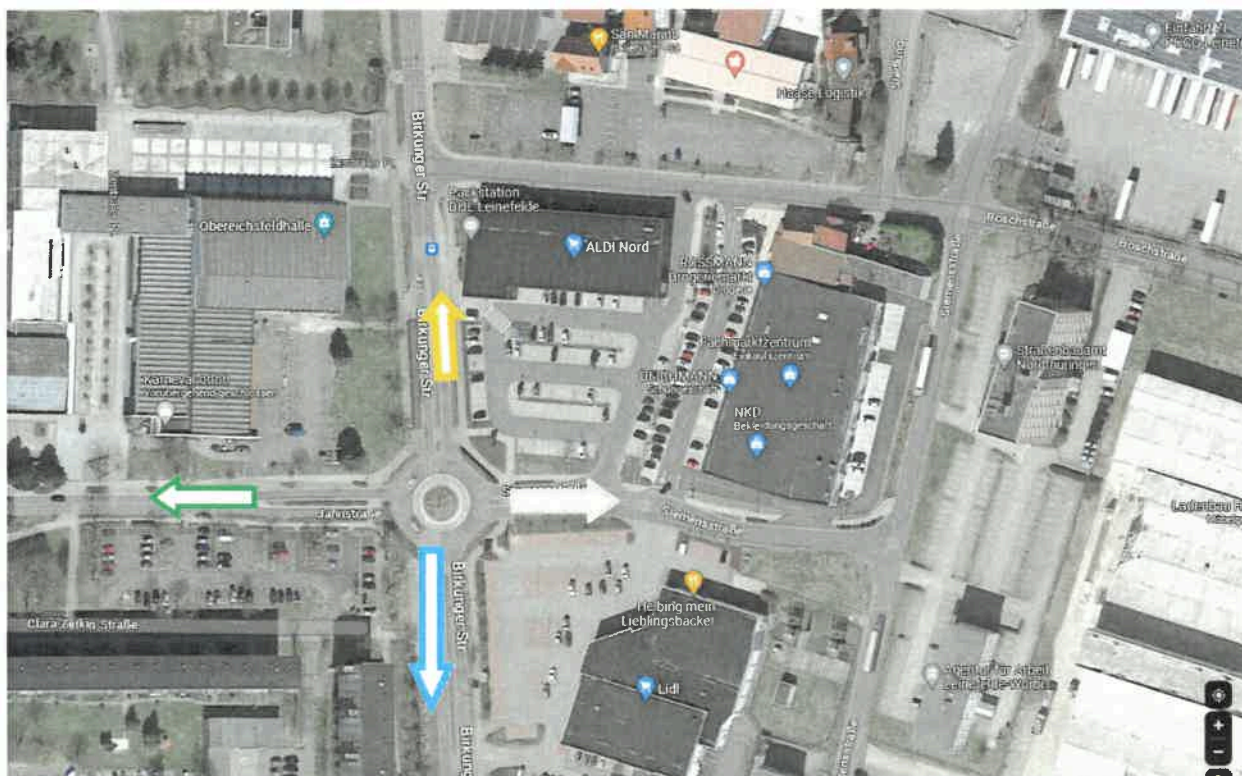
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht geplant.

4.4 Verkehr

4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung ist über die „Birkunger Straße“ und „Jahnstraße“ schnell und flüssig umsetzbar. Über diese innerstädtischen Straßen ist der Geltungsbereich in alle Richtungen erschlossen.

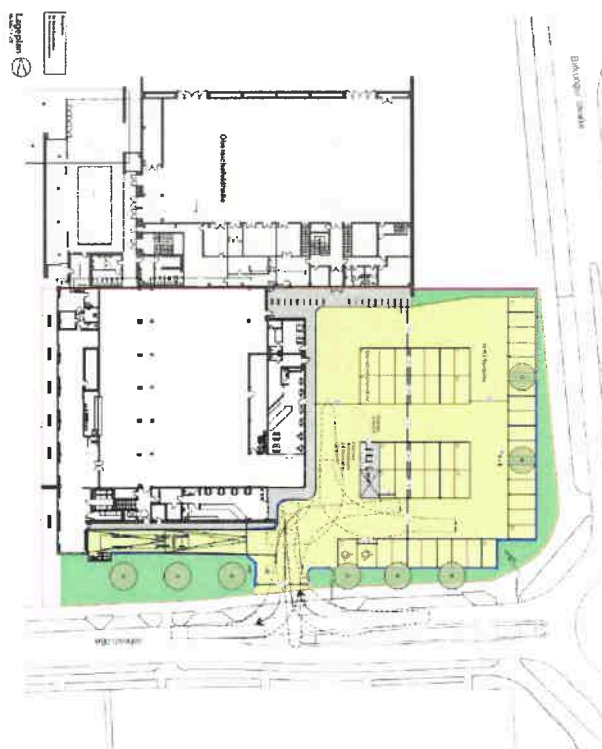


Dieser Lageplan zeigt die guten verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten; im Osten (Grau) zu den benachbarten Einkaufszentren und nach Worbis L 3080 oder A 38, im Süden (Blau) zur Südstadt B 247 und A38, in Westen (Grün) nach Heiligenstadt L3080 und zu den Wohngebieten, in Richtung Norden (Gelb), mit vielen kurzen Verbindungen in alle städtischen Bereiche.



Die vorhandene Zufahrt soll auch in Zukunft eine Verwendung finden, jedoch wird im Bauantragsverfahren, neben der zulässigen Rechts-Ausfahrt und Rechts-Einfahrt, im Interesse einer zügigen Verkehrsführung, eine Links-Ausfahrt angestrebt.

4.4.2 Inneres Verkehrsnetz



Die Verkehrsflächen sind als privates Verkehrsnetz geplant.

So werden Zufahrten, Warenannahmen und ruhender Verkehr eindeutig durch funktionelle Vorgaben geregelt.

Eine Zufahrt ist von der Jahnstraße vorhanden und soll auch zukünftig eine Verwendung finden. Durch den nahgelegenen Kreisverkehr wird eine zusätzliche Flüssigkeit des Verkehrs und Erreichbarkeit des Geltungsbereiches unterstützt. Jedoch wird ein rechtes Zufahren und rechtes Ausfahren möglich werden.

Die DIN 14090 und das ThürRL sind bei der Straßenplanung zu berücksichtigen und die Innenradien sind entsprechend zu planen.

Das Wenden von Fahrzeugen ist auf dem Parkplatz ausreichend gegeben.

Die Barrierefreiheit erfordert Wegfall der Rampe. Eine Anpassung der Zufahrten und PP an die anschließenden Höhen der Jahnstraße und Birkunger Straße ist problemlos möglich



Blick von der Birkunger Straße

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr



Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 50 - 100 m befindet sich in der „Birkunger Straße“ eine barrierefreie Bushaltestelle.

Auch innerstädtische Verkehrsverbindungen werden hier angeboten.

4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraßen, Jahnstraße und Birkunger Straße, bieten ausreichend Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtung.

4.4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Versorgungstechnische Anlagen befinden sich grundsätzlich mit Ihren Anschlusspunkten in der Jahnstraße. Überwiegend sind die Hausanschlüsse im Bestand verwendbar.

4.5.1 Trinkwasser:



Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal" mit Sitz in Leinefelde. Vom „Zentralen Platz“ her liegt eine Trinkwasserleitung DN 100 GGL, welche diesen Geltungsbereich versorgt. Jedoch wird der Hausanschluss der Obereichsfeldhalle für dieses Bauvorhaben keine Verwendung finden. Es wird eine Erweiterung und neuer Anschluss für dieses Bauvorhaben geplant. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.

Auszug aus dem Bestands-Lageplan des TWZV „Oberes Leinetal“

4.5.2 Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers neu einzuholen.

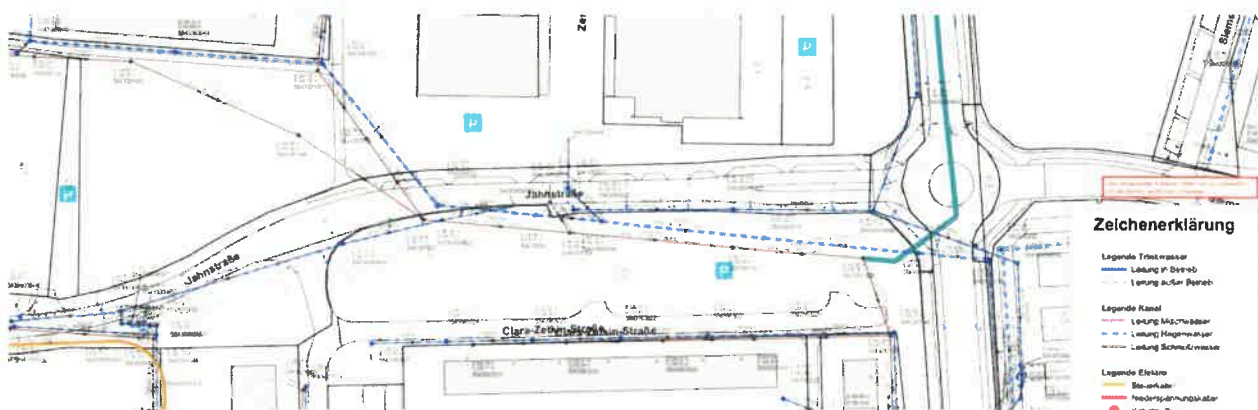
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Einleitbedingungen regelt der Verband. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentums-lage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbe-seitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband. Evtl. notwendige Einleiterlaubnisse sind durch den Abwasserzweckverband zu beantragen.

Details werden im Abwasserantrag des Bauvorhabens abschließend geklärt. Die Abwasserbe-seitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Entwässerungssys-tem in der Jahnstraße.

Hier sollen die vorhandenen Hausanschlüsse eine Verwendung finden und genutzt werden.

Aus der beiliegenden Leitungsauskunft ist kein konkreter Verlauf des Hausanschlusses für die erschlossenen Gebäude bekannt.



Auszug aus der Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel, mit HA für RW und ohne Angaben für HA SW

4.5.3 Niederschlagswasser:

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

4.5.4 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

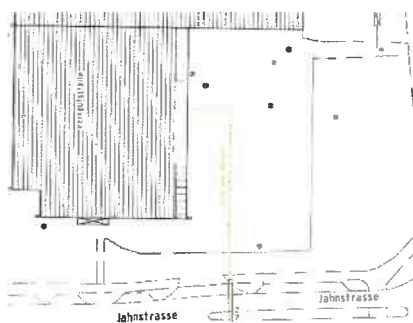
Besondere Regelungen für Wasserabfluss sind nicht geplant.

4.5.5 Heizungstechnische Versorgung



Auszug der Fernwärmeleitungen incl. Hausanschluss der Firma Danpower GmbH; Otto-Braun-Platz 1, 14467 Potsdam

Derzeit sind „Stadt L“ und Obereichsfeldhalle durch Fernwärme versorgt.



Außerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Jahnstraße Gasleitungen des Versorgungsträgers EW Eichsfeldgas GmbH. Das gesamte Gebäude hat einen Hausanschluss, welcher außer Betrieb ist.

Ob eine Nutzung zur Hybridheizung geplant ist, bleibt offen.

Vorwiegend wird aber wohl das Gebäude zukünftig durch eine Wärmepumpe beheizt werden.

Auszug Lageplan mit stillgelegtem Hausanschluss

4.5.6 Fernmeldetechnische Versorgung

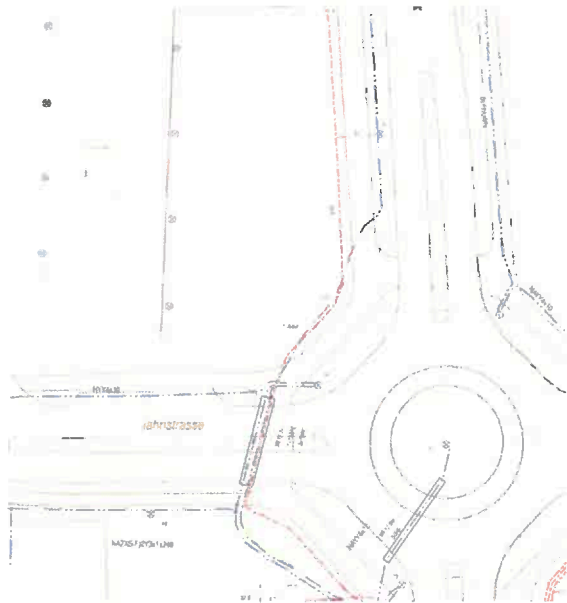
Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie in der Jahnstraße, welche die „Stadt L“ und alle benachbarten Gebäude versorgt.

Eine Breitbandversorgung wird für dieses Jahr noch in Aussicht gestellt.

Sollte eine Umverlegung der Linie notwendig werden, hat der Vorhabenträger einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 3-12 Monaten benötigt, je nach Umfang der Änderungen.

4.5.7 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der vorhandenen „Jahnstraße“ erfolgen. Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung



aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen. Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

Auszug Lageplan Bestand der TEN Thüringer Energienetze GmbH

4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV).

4.7 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit sicherzustellen.

4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der TEN und der Fernwärme für die zwingende Versorgung der Obereichsfeldhalle.

Im Geltungsbereich ist ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt Leinefelde-Worbis im vereinbarten Kaufvertrag verankert. Dieser sichert die Erreichbarkeit und Fluchtwege des Nebeneinganges der Obereichsfeldhalle.

4.9 Löschwasserversorgung

Über die vorhandenen Hydranten kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung).

Löschwasserentnahmen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Nicht standardgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥3 m, Höhe der Durchfahrt ≥3,50 m, Kurvenradien ≥10,50, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt ≤10%...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Für die geplante Bebauung wird eine Feuerwehrumfahrt notwendig. Sie ist ebenso zu kennzeichnen. Die geplanten und vorhandenen Erschließungsanlagen sichern die Erreichbarkeit der zu-

künftig geplanten Bebauung. Eine Umfahrt um jedes Gebäude ist aus Gründen der Grundstückszuschneide und erlaubten Bebauung nicht möglich. Jedoch sollte eine Zufahrt auf jedes Gebäude von 3,50 m sichergestellt werden.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

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

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmenden Materialien (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
 - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
- i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial
i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA)
vom 11.09.2002

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Ein Schutzgebiet ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.3 Hinweise

5.3.1 Bodenfunde

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

Die Obereichsfeldhalle ist nach § 2 ThürDSchG als Kulturdenkmal in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragen worden. Bereits im Vorfeld gab es Termine zwischen Bauherrn, Planer, der Denkmalfachbehörde und der UDSchB. Der Fokus liegt auf der äußeren Gebäudehülle und dem HP-Schalendach. Das Innere ist weitestgehend entkernt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die UDSchB zu beteiligen.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

5.3.2 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben ist die Inanspruchnahme einer bereits überwiegend bebauten und versiegelten Fläche verbunden.

Die Umsetzung des Vorhabens insbesondere durch die Baumaßnahmen ist mit geringen Eingriffen verbunden.

Besonders die mit der Planungsumsetzung einhergehende Versiegelung bedeutet, je nach Ausführungsform, Verlust der Bodenfunktionen bis zu 100%.

Die unten dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen sind entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen und Bodenempfindlichkeiten umzusetzen

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt der Stadt, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter

Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttlähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

5.3.3 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststel-le@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

5.3.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim:

Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Referat 31, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt

ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

5.3.5 Bodenordnung

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

6. Flächenbilanzen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,5 ha.

6.2 Private Flächen (Sondergebiet)

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Verkehrsberuhigter Bereich und Parkflächen	2.115,00 m ²
Private Grünfläche	477,00 m ²
zulässige Grundfläche SO	2.398,00 m ²