



**Begründung  
des Bebauungsplanes Nr. 39  
„Im Ratzwinkel“**

**-Satzung-**

**Stadt Leinefelde  
Gemarkung Birkungen/Leinefelde**

**Auftraggeber:**

**Stadt  
Leinefelde**

Leinefelde, den 15.12.2003

## 1. Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis
2. Aufgabenstellung, Aufstellungsbeschluss, Ziel und Zweck der Planung, absehbare Auswirkungen der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Entwicklungen aus anderen Planungen
5. Geltungsbereich
  - 5.1 Teil 1
  - 5.2 Teil 2
  - 5.3 Größe Geltungsbereiche
6. Ausgewählte Festsetzungen und deren Begründungen
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
    - 6.1.2 Mischgebiet (MI)
    - 6.1.3 Fläche für Gemeinbedarf
    - 6.1.4 Anzahl der Wohnungen
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.2.1 Grundflächenzahl
    - 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse
    - 6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
    - 6.2.4 Bauweise
    - 6.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.3 Festsetzungen zur Gestaltung
7. Festsetzungen zur Immission
8. Erschließung
  - 8.1 Verkehrstechnische Erschließung
    - 8.1.1 Straßen und Gehwege
    - 8.1.2 Stellplätze
    - 8.1.3 Öffentliche Gehwege
  - 8.2 Trinkwassererschließung

- 8.3 Abwasserbehandlung
- 8.4 Niederschlagswasserbehandlung
- 8.5 Energieversorgung
- 8.6 Wärmeversorgung
- 8.7 Gasversorgung
- 8.8 Fernmeldeversorgung
- 8.9 Abfallrecht
- 8.10 Leitungsrechte
- 9. Grünordnung
  - 9.1 Gestalt und Nutzung der Landwirtschaft
    - 9.1.1 Naturräumliche Einordnung
    - 9.1.2 Klima
    - 9.1.3 Geologie und Boden
    - 9.1.4 Wasser
    - 9.1.5 Landschaftsnutzung und Vegetation
  - 9.2 Flächenzusammenstellungen
  - 9.3 Ermittlung von Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzflächen
  - 9.4 Darstellung und Bewertung des Eingriffes
    - 9.4.1 Eingriffsumfang
    - 9.4.2 Boden und Wasser
    - 9.4.3 Klima
    - 9.4.4 Landschaftsbild
  - 9.5 Grünordnerische Festsetzungen
    - 9.5.1 Planung und Eingriffskompensation
    - 9.5.2 Landschaftliche Zielsetzungen und Forderungen
    - 9.5.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

- 10 Träger öffentlicher Belange
- 11 Maßnahmen
  - 11.1 Bodenordnung
  - 11.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
  - 11.3 Umsetzung

## **2. Aufgabenstellung, Aufstellungsbeschluss, Ziel und Zweck der Planung, absehbare Auswirkungen der Planung**

In seiner Sitzung am 7. April 2003 fasste der Stadtrat der Stadt Leinefelde den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Im Ratzwinkel“.

Ziel dieses Aufstellungsbeschlusses ist es, das vorhandene Wohngebiet „An der Mühlhäuser Straße“ in südlicher Richtung zu erweitern, um damit den bestehenden Bedarf an Wohnraum nach heutigen qualitativen Maßstäben abdecken zu können. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes sollen die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern sowie die dazu erforderliche Erschließung geschaffen werden.

Der städtebauliche Rahmen wird einerseits durch den in nördlicher Richtung vorhandenen Anschlusspunkt der Erschließungsanlage „Am Richteberg“ sowie im südlichen Planungsgebiet durch die vorhandene Hochspannungsleitung gebildet. In westlicher und östlicher Richtung wird das Gebiet von privaten Kleingärten begrenzt. Teils schließt das Planungsgebiet nordöstlich an die noch bestehende Bundesstraße B 247 an.

Wegen der von weit her einsehbaren Lage auf einem leichten Höhenrücken und seiner Bedeutung für eine repräsentative Stadtsilhouette sowie zur weitgehenden Wahrung des Landschaftsbildes sind relativ hohe Anforderungen anzusetzen. So erweist sich eine Einschränkung von Höhe und Kubatur als unumgänglich.

Um dennoch Vielfalt zu gewährleisten, wurde auf die Vorgabe einer Firstrichtung verzichtet. Die Festlegung von Baufenstern ermöglicht abwechslungsreiche Vor- und Rücksprünge der einzelnen Baueinheiten untereinander. Durch freizügige Dachformen werden auch trotz hoher Anforderungen moderne Wohnformen möglich sein. Dagegen sind Blockhäuser, Fachwerkbauten und Gebäude mit großflächigen Kunststoffverblendungen nicht zulässig.

Die Südlage erweist sich vorteilhaft für die Anwendung von alternativen Energieressourcen wie Solartechnik, Fotovoltaik oder Erdwärme (Ökologische Aspekte). Durch die notwendig werdende Regenwasserversickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung, unter den bestehenden Hochspannungsleitungen, ergeben sich Bereiche für Ausgleichsflächen. Weitere Ausgleichsflächen bieten sich zwischen noch bestehender B 247 und den Baugrundstücken an. Die Privatgärten entlang der B 247 bleiben bestehen. Die Grünflächen dienen somit als Puffer zwischen Straße und Wohngebiet.

Trotz aller Sorgfalt stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in die Natur dar. Durch Schaffung von Ausgleichsflächen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches, Teil 1 nicht komplett kompensiert werden. Deshalb wird von der Stadt Leinefelde eine zusätzliche Fläche, Geltungsbereich Teil 2, für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes bereitgestellt.

Mit der Einrichtung eines Spielplatzes neben einer Streuobstwiese, im östlichen Geltungsbereich T1 wird ein Freizeitangebot vorgesehen. Ein Bereich in unmittelbarer Nähe der Hochspannungsanlage soll zur Schaffung von zusätzlichen privaten Garagen oder Stellplätzen sowie als weitere Ausgleichsfläche sinnvoll genutzt werden. Einzelne Kreuzungsbereiche werden durch das Setzen von geeigneten Solitär-bäumen aufgewertet.

Der B-Plan Nr. 39 stellt eine Abrundung der Stadt dar. Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) berücksichtigt gerade die Entwicklung im „Plattenbestand“ als auch die Neubaupläche. Es soll verhindert werden, dass weitere Bürger der Stadt den „Rücken kehren“. Bis auf drei Baupläche ist bereits der gesamte Vorgänger-B-Plan Nr.28 „Mühlhäuser Straße“ umgesetzt.

Nach Aussagen des bisherigen und auch künftigen Investors sind auch für den B-Plan Nr. 39 „Ratzwinkel“ ein Großteil der potentiellen Flächen bereits „vergeben“.

Im Geltungsbereich des SEK befindet sich der rechtskräftige B-Plan Nr. 26 „Heinestraße“, der in Verbindung mit dem „39“, der möglichen Straßenanbindung zur Abrundung der Südstadt führt. Ein weiterer wichtiger Aspekt sind Ringschlüsse im Bereich der Medien Strom, Wasser und Abwasser.

Es ist wichtig, die Bürger von Leinefelde im Kern des Mittelzentrums in Leinefelde zu halten, weil die Stadt im ehemaligen PLANUNGSVERBAND Mittelzentrum den Schwerpunkt für Wohnungsbau darstellt und auch der rechtskräftige Flächennutzungsplan für Leinefelde extensiv vor genannte Fläche beinhaltet.

Nach Anlage 1 („Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I S.1950) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, aufgrund der Größe der zu bebauenden Fläche, keine „allgemeine Vorprüfung“ auf Umweltverträglichkeit erforderlich. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung liegt hinsichtlich der Umweltverträglichkeit von Seiten des Staatlichen Umweltamtes eine positive Stellungnahme vor.

### 3. Rechtsgrundlagen

Die Grundlage bildet:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3. Juni 1994 (GVBl. S. 553) in der zur Zeit gültigen Fassung.
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2001 (GVBl. S. 257) in der zur Zeit gültigen Fassung.
6. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)
7. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der Fassung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 17) und Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19), geändert durch das Gesetz vom 15.07.2003

8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
9. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07. Januar 1992 (GVBl. S. 17 ff.) in der zur Zeit gültigen Fassung.
10. Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – (Bundesimmissionsschutzgesetz- BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. März 1997 / - zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
11. LEP Landesentwicklungsprogramm, Thür. Verordnung über das LEP vom 10. November 1993 (GVBl. S. 709 ff.)
12. Flächennutzungsplan, genehmigt am 19.08.1998, amtliche Bekanntmachung am 15.10.1998, sowie Entwurf 1. Änderung/Ergänzung des FNP.
13. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
14. Thüringer Wassergesetz und Thüringer Indirekteinleiterverordnung vom 20.05.2003 (GVBl. Nr. 8, S. 280)
15. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).
16. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 21.08.2002 (BGBl. I S. 3322)
17. Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten (Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz – ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBl. S. 273) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert am 03.12.2002 (GVBl. S. 430)
18. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I S.1950), vom 27.07.2001 in Kraft getreten am 03.08.2003.

#### **4. Entwicklungen aus anderen Planungen**

##### **Landesentwicklungsplan Nordthüringen**

Laut Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) ist die Stadt Leinefelde zusammen mit der Stadt Worbis als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Standort Leinefelde ist auch zukünftig durch seine Verkehrsachse (Bahnlinie/Autobahn) geprägt. Die Entwicklung in diesem Bereich soll vorrangig auf Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr ausgerichtet werden.

## **Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen**

Im Regionalen Raumordnungsplan sind die Orte Leinefelde und Worbis ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft. Außerdem bildet das funktionsteilige Mittelzentrum Leinefelde-Worbis lt. RROP Nordthüringen entsprechend seiner raumstrukturellen Gliederung einen Raum mit Verdichtungstendenzen. Als besondere Entwicklungsaufgaben sind wie im LEP Wohnen und Gewerbe genannt.

## **Flächennutzungsplan**

Für das Gebiet der Stadt Leinefelde mit den Ortsteilen Birkungen, Beuren und Breitenholz besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 19.08.1998.

Derzeit gibt es einen weiteren Planentwurf, 1. Änderung/Ergänzung zum FNP, von dem sechs Bereiche in der Gemarkung der Stadt Leinefelde und ein Änderungsbereich der Gemarkung Birkungen betroffen sind. Dieser wurde bereits zur Genehmigung eingereicht. Die Änderungen haben keine weiteren Auswirkungen auf das Planungsgebiet Nr. 39.

Die beabsichtigten Änderungen bzw. Ergänzungen entsprechen grundsätzlich den Vorgaben aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

## **Planungsrecht**

Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen gem. §§ 1 und 2 BauGB die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern sowie der dazu erforderlichen Erschließung geschaffen werden. Das Planungsgebiet schließt südlich an das Wohngebiet „An der Mühlhäuser Straße“ an, wobei Teilbereiche daraus neu überplant werden müssen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Überplanung**

Die Zielstellung für den Bebauungsplan Nr. 39 „Im Ratzwinkel“ macht es erforderlich geringfügige Eingriffe in den Bebauungsplan Nr. 28 „Mühlhäuser Straße“ vorzunehmen. Dabei soll sich die Änderung des B-Planes Nr. 28 auf die Herausnahme der überlagerten Fläche bis an die neue Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 beschränken. Die Änderung für den B-Plan Nr. 28 wurde bereits beschlossen. Beide Pläne werden parallel beim Landkreis Eichsfeld vorgelegt. Die aus B-Plan Nr. 28 in Anspruch genommenen Flächen werden im Rahmen des B-Planes Nr. 39 grünordnerisch berücksichtigt.

## **5. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich besteht aus 2 Teilen.

Teil 1 beinhaltet das Planungsgebiet mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Teil 2 beinhaltet die zusätzlichen Ersatzmaßnahmen, die im Planungsgebiet im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich, Teil 1, nicht vollständig kompensiert werden können.



## 5.1 Teil 1: (T1)

Der Geltungsbereich Teil 1 wird im Norden durch die nachfolgend genannten Grundstücke begrenzt:

Benachbarte Grundstücke: (nördlich) Gemarkung Leinefelde, Flur 4	Bemerkung
32/1	(Bauland)
312/13	(Bauland)
312/14	(Bauland)
312/15	(Bauland)
312/16	(Bauland)
312/17	(Bauland)
312/18	(Bauland)
312/19	(Bauland)
341/12	(Bauland)
312/67	(Parkplatz)
312/69	(Straße)
341/10 (zum Teil)	(Straße)
Straßenbegrenzung „Am Richteberg“	(Straße)

In nordöstlicher Richtung grenzt das Plangebiet an den Straßenraum der bislang noch bestehenden Bundesstraße (B 247), Gemarkung Birkungen, Flur 1, Flurstück 122/2 an. Südöstlich grenzt es an die Flurstücke der Privatgärten, Flur 1, Flurstück 36 und 217/37 an.

Südlich wird das Gebiet von einem landwirtschaftlichem Weg der Gemarkung Birkungen, Flur 1, Flurstück 123 begrenzt.

In westlicher Richtung verläuft die Grenze des Geltungsbereichs teilweise an bzw. auf den nachfolgend genannten Grundstücken:

Benachbarte Grundstücke: (westlich) Gemarkung Birkungen, Flur 1	Bemerkung
138/23	(Gartenfläche)
139/23	(Gartenfläche)
Benachbarte Grundstücke: (westlich) Gemarkung Leinefelde, Flur 4	Bemerkung
341/11	zum Teil (landwirtschaftl. Weg überackert)

Im Geltungsbereich Teil 1 sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise enthalten:

Enthaltene Grundstücke: Gemarkung Leinefelde, Flur 4	Bemerkung
341/10 zum Teil	(Weg/Ackerbrache/Straße)
341/11	(landw. Weg, überackert)
312/65	(Weg/Ackerbrache)
312/66	(Weg/Ackerbrache)

Enthaltene Grundstücke: Gemarkung Birkungen, Flur 1	Bemerkung
24/1	(Acker)
26	(Acker)
27	(Acker)
28	(Acker)
29	(Acker)
30	(Acker)
32/2 zum Teil	(Ackerbrache/Regenwassersammler)
33	(Ackerbrache)
34	(Ackerbrache)
35	(Ackerbrache/Streuobstwiese)

## 5.2 Teil 2: (T2)

Der Geltungsbereich, Teil 2, befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 11, in der Gemarkung Breitenholz, Flur 1. Das Flurstück ist derzeit eine überackerte Wegparzelle von ca. 6 m Breite und einer Größe von ca. 2.840 m<sup>2</sup>, die perspektivisch zu einem Graben mit begleitendem Pflanzstreifen umgewandelt werden soll. Im Sinne von Ersatzmaßnahmen wird der Graben bereits z. T. bepflanzt.

## 5.3 Größe der Geltungsbereiche

Die Größe der beiden Bereiche zusammen umfasst ca. 3,817 ha, wobei Teil 1 eine Größe von ca. 3,722 ha und die Anpflanzfläche für die Ersatzmaßnahmen im Teil 2 eine Größe von 0,095 ha einnimmt.

## 6. Ausgewählte Festsetzungen und deren Begründungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Laut Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei verschiedene Nutzungen, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung variiert die Art der Zulassung minimal.

#### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nach § 4 der BauNVO - Novelle 1990 sind statthaft:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

da sie in ausreichender Form in anderen Stadtteilen vorhanden sind und sich flächen- und strukturmäßig nicht in den räumlichen Zusammenhang einfügen würden.

### 6.1.2 Mischgebiet (MI)

Nach § 4 der BauNVO - Novelle 1990 sind statthaft:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis zu 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstiges nicht störendes Gewerbe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche werden im Mischgebiet zugelassen, da bisher keine weiteren Kleinhändler, wie z. B. Bäcker oder Fleischer in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe über 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche,
- Verwaltungsanlagen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

aus gleichen Gründen wie schon unter Punkt 6.1.1 beschrieben.

### 6.1.3 Fläche für Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf soll ein Spielplatz im nordöstlichen Teil des Bebauungsgebietes, nördlich der bestehenden Streuobstwiese, entstehen.

### 6.1.4 Anzahl der Wohnungen

Für die einzelnen Baugebiete wird die höchstmögliche Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Gebäude vorgegeben und festgesetzt, damit eine Überbelegung vermieden wird.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grundflächenzahl

Zur Sicherung der Anforderung auf Umsetzung städtebaulicher Vorgaben wurden in Anlehnung des § 16 (5) der BauNVO - für die Teile des Geltungsbereiches unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese liegen im allgemeinen Wohngebiet bei 0,4 und im Mischgebiet bei 0,5.

### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Geschosse wurde nicht festgesetzt. Durch Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe sowie GFZ und GRZ ist die Einschränkung der Kubatur ausreichend berücksichtigt.

### 6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um ein zu hohes Herausragen der Gebäude zu verhindern darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, nachfolgend als OKFF bezeichnet, maximal 60 cm über der mittleren Höhe der anliegenden Straße liegen.

Zudem werden die Traufhöhen auf maximal 4,50 Meter festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Höhen werden zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Oberkante (OK) mittlerer Höhe der anliegenden Straße mittig vor dem Gebäude gemessen.

Die Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet wurde auf maximal 8,50 Meter begrenzt. Im Mischgebiet wird die Firsthöhe auf Grund der größeren Bautiefe auf 9,00 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist hier ebenfalls die OK mittlerer Höhe der anliegenden Straße.

Für Garagen außerhalb des Baufensters, Carports sowie Nebenanlagen wird eine Traufhöhe von max. 3,0 Meter festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit dass eine unmittelbar anschließende Garage auch überbaut werden kann. Bei Erstellung von Garagen unter bzw. in unmittelbarer Nähe zu den Hochspannungsleitungen sind nachweislich die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0210 einzuhalten.

### 6.2.4 Bauweise

Aus städtebaulicher Sicht wird für die einzelnen Baugebiete nur offene Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, festgelegt. So sind im gesamten Gebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im MI 3 ist auf Grund seiner Lage nur Einzelbebauung möglich.

### 6.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund seiner Randlage und in Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet soll das neue Baugebiet seinen Ausdruck durch eine geordnete Bebauung erhalten. Durch Festlegung von Baufenstern sind auch Spielräume für Versätze der Häuser untereinander möglich, die städtebaulich gewünscht sind.

Nebenanlagen sind gem. § 23 (5) BNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 15 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulassung beschränkt sich auf Geräteräume/Fahrradabstellräume. Nebenanlagen für Kleintierhaltung wie Geflügel, Ziegen, Schafe o. ä. sind jedoch nicht zugelassen. Die Abstandsflächen nach ThürBO sind einzuhalten.

Erfahrungswerte aus vorangegangenen Baugebieten zeigen, dass sich für allgemeine Wohngebiete ein Flächenzuschnitt von  $\geq 400$  m<sup>2</sup> und  $\leq 1200$  m<sup>2</sup> bewährt hat. Für das Mischgebiet wurde die Minimalfläche auf  $\geq 540$  m<sup>2</sup> festgesetzt, damit auch evtl. Gewerbeflächen ausreichend Berücksichtigung finden.

## 6.3 Festsetzungen zur Gestaltung

Ortgestaltungsvorgaben für eine Bebauung liegen nicht vor. Im gesamten Baugebiet sind in Anlehnung an das Baugebiet „Mühlhäuser Straße“ aus gestalterischen Gründen Schrägdachformen mit roten bis rotbraunen Ziegeln erwünscht.

Aber auch Zink- Kupfer und Gründächer sowie Solaranlagen sind im gesamten Gebiet zulässig. Als Dachformen werden Satteldächer, Walmdächer Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 49 Grad zugelassen, sodass auch hier moderne Wohnformen möglich werden. Ausnahmen geringerer Dachneigungen bilden jedoch Gründächer.

Für eigenständige Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. von Par.14 Abs.1 BauNVO sind die Dachformen Satteldach, Pultdach sowie auch Flachdächer zugelassen. Dabei darf eine Dachneigung von 45° nicht überschritten werden. Für Garagenstellplätze die unter den Hochspannungsleitungen erstellt werden gilt aus sicherheitstechnischen Gründen eine Dachneigung von 15 bis 25 Grad Dachneigung (nichtbegehbare Dächer).

Da das Baugebiet durch seine Stadtrandlage ein repräsentatives Erscheinungsbild darstellen soll, werden störende Faktoren wie Fachwerk und Blockhausfassaden sowie großflächige Kunststoffverblendungen an Außenfassaden ausgeschlossen.

Als Einfriedungen sind Hecken, Lattenzäune mit Senkrechtlattung Machendrahtzaun und Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Kreuzungsbereich 1,00 m, gestattet. Nadelgehölze bzw. Koniferen sind in untergeordneter Form mit maximal 10 % der Gesamtbepflanzung zugelassen.

Einsehbare Plätze von beweglichen Müllbehältern sind aus gestalterischen Gründen durch Baum-, Strauch, oder Kletterpflanzen intensiv einzugrünen. Die Stellfläche für den öffentlichen Containerstellplatz ist aus Naturschutzgründen wasserdurchlässig auszuführen.

## **7. Festsetzungen zur Immission**

Im Außenwohnbereich zur B 247 kann es bezüglich des Straßenlärms zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von:

Tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00) 45 dB(A) im WA und tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A) im MI kommen.

So kann es im WA 2/3 zu Überschreitungen, tags bis zu 2 dB(A), nachts bis zu 4 dB(A); im MI2 nachts bis zu 3 dB(A); im MI3 nachts bis zu 2 dB(A) kommen. Diesbezüglich sind für diese Bereiche schallschutztechnische Maßnahmen zu treffen, so dass der Schallpegel innerhalb schutzbedürftiger Räume (DIN 4109) aufgrund des von außen eindringenden Schalls die folgenden Anhaltswerte (VDI 2719) nicht überschritten werden. (Wohnräume 30dB(A); Schlafräume 25dB(A); Arbeitsräume/Büros 35 dB(A)).

Auf Grundlage schalltechnischer Begutachtung vom 14.05.1999 wird folgendes festgesetzt:

Terrassen, Balkone und Loggien sind nicht unmittelbar an der Ostseite anzuordnen. Vorgenannte Räume sind an der Ostseite zusätzlich mit Schallschutzfenstern auszustatten.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrstechnische Erschließung**

#### **8.1.1 Straßen und Gehwege**

Das Planungsgebiet liegt westlich an der zur Zeit noch als Bundesstraße B 247 bestehenden Verkehrsstrasse Dingelstädt – Worbis. Für das Wohngebietgebiet „Mühlhäuser Straße“ wurde

bereits die Anbindung „Am Richteberg“ zur B 247 gebaut, von der auch das neue Baugebiet erschlossen wird. Ein weiterer Anschluss an das Wohngebiet wird im Südwesten des Baugebietes vorgesehen, der vorerst auf den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg münden soll.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über ein ringförmig angelegtes Straßensystem. Die Planstraßen werden zugunsten der Anwohner mit verkehrsberuhigten Maßnahmen geplant.

Der im südlichen Geltungsbereich (T1) aus B-Plan Nr. 28 ausgewiesene landwirtschaftliche Weg wurde im Rahmen dieser Planung entfernt und den neuentstehenden Grundstücken zugeordnet da er nicht mehr notwendig ist. Eine Erschließung in die umliegende Flur ist durch die Anbindung über den Schlehenweg weiterhin gewährleistet.

Um pflegebedürftige Flächen im öffentlichen Straßenraum zu verhindern soll die äußerste Bordsteinkante der Straßenflächen die Grenze zu den Privatgrundstücken bilden. Um ein Ausbrechen der Straßenkanten zu verhindern, sind die Randeinfassungen durch einen Hinterbeton von ca. 12 cm Breite und 35 cm Tiefe zu sichern, der anschließend mit Mutterboden anzudecken ist. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Im öffentlichen Straßenraum sind Materialien in fugiger Bauweise, Asphaltbeläge sowie auch geschlossene Betondecken zulässig.

### **8.1.2 Stellplätze**

Auf Grund der beengten Straßenverhältnisse sind auf den Grundstücken pro Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese können zum Teil auch auf die ausgewiesenen Stellplatzanlagen im südwestlichen Teil des Baugebietes verlagert werden.

### **8.1.3 Öffentliche Gehwege**

Um die fußläufige Erreichbarkeit zu sichern, wurden 2 öffentliche Gehwege in die Planung aufgenommen. Ein Fußweg führt von der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (T1) zum Wohngebiet „An der Mühlhäuser Straße“. Ein weiterer bedingt befahrbarer Weg im östlichen Geltungsbereich sichert die Erschließung des Spielplatzes. Die Fuß- und Zufahrtwege sind mit sandgeschlämmter Schotterdecke auszuführen.

## **8.2 Trinkwassererschließung**

Die Stadt Leinefelde verfügt über eine öffentliche Wasserversorgung. Zuständig ist der Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“. Die zu errichtenden Gebäude sind in Abstimmung mit dem Verband anzuschließen. Zur Bereitstellung von Löschwasser sind gesonderte Vereinbarungen und Abstimmungen mit dem Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ erforderlich. Laut Stellungnahme des vor genannten Zweckverbandes vom 05.08.2003 ist zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung und Sicherung der Trinkwasserqualität unbedingt eine Ringverbindung zur Heinestraße herzustellen. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4,0 bar.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

### 8.3 Abwasserbehandlung

Die Stadt Leinefelde ist an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Betreiber ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Die Entwässerung im Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem. Auf Grund von Topographie und der durch vorhandene Anschlussleitungen vorgegebene Anschlusspunkte wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Kellergeschoss ein Schmutzwasseranschluss im freien Gefälle evtl. nicht immer möglich werden kann. Südwestlich des Geltungsbereiches wird eine Pumpenstation errichtet, welche das Schmutzwasser sammelt und von dort aus in das bestehende örtlich höher gelegene Leitungsnetz pumpt.

### 8.4 Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschläge der öffentlichen Flächen sollen durch nachfolgend beschriebene Regenversickerungsanlage abgeführt werden. Die aus dem Planungsgebiet, B-Plan Nr. 28, bestehende Versickerungsanlage soll im Rahmen dieser Planung in den südwestlichen Teil des neuen Geltungsbereichs verschoben und erweitert werden. Sie soll zukünftig auch das auf öffentlichem Grund anfallende Oberflächenwasser des neuen Baugebietes mit aufnehmen. Die Versickerung der Straßenentwässerung erfolgt über ein großflächig anzulegendes Mulden-Rigolen-System. Die abzuleitende Regenwassermenge darf maximal 10 l/s x ha betragen. Ein entsprechender Versickerungsnachweis ist bei der Erschließungsplanung zu erbringen.

Das auf den Dachflächen und befestigten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Baugrundstück über ein anzulegendes Mulden-Rigolen-System zu versickern, ggf. ist das Oberflächenwasser durch Regenrückhalteanlagen zurück zu halten und zu nutzen. Im Bauanzeige- bzw. Bauantragsverfahren sind die Antragsunterlagen zu prüfen. Eine Bebauung ohne genehmigten Entwässerungsantrag ist nicht zulässig!

Aufgrund der gesetzlichen und technischen Vorschriften wurde im Vorfeld ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Laut diesem Gutachten werden für das Bebauungsgebiet zwei unterschiedliche Versickerungsbedingungen angegeben.

Durchlässigkeitswert:  $k_f \geq 5 \times 10^{-6}$  m/s: westlicher und nordwestlicher Teil  
Durchlässigkeitswert:  $k_f \leq 5 \times 10^{-6}$  m/s: südlicher, östlicher und nordöstlicher Teil

Die Flächen mit guten bzw. schlechten Versickerungseigenschaften wurden im B-Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Ausweisung entspricht den Angaben aus dem Gutachten.

### 8.5 Energieversorgung

Die TEAG Thüringer Energie AG führt im Auftrag der Stadtwerke Leinefelde GmbH die technische Geschäftsbesorgung durch. Für das Planungsgebiet muss eine Neuerschließung erfolgen, die mit der TEAG abzustimmen ist.

Zu der im südwestlichen Bereich des Bebauungsgebietes verlaufenden 20 kV bzw. 110 kV-Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von 20 m, gemessen von Trassenmitte bis zum nächsten Baufenster lt. DIN VDE 0210, einzuhalten. Einer Unterbauung der Freileitung mit geplanten Garagen kann nur zugestimmt werden, wenn ein nachweislicher Mindestabstand nach DIN VDE 0210 eingehalten wird.

Zwischen dem nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches und der Bundesstraße B 247 verlaufen zwei 20kV-Kabelsysteme der TEAG. Auch zu diesen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN 1998 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

## **8.6 Wärmeversorgung**

Eine zentrale Wärmeversorgung ist nicht geplant. Die einzelnen Gebäude erhalten individuelle Heizungsanlagen unter energieoptimierten Gesichtspunkten.

## **8.7 Gasversorgung**

Ein Gasanschluss ist in den benachbarten Wohngebieten vorhanden. Ein Anschluss für das neue Baugebiet an das vorhandene Gasnetz ist vorgesehen. Versorgungsträger ist die Eichsfeldgas GmbH. Laut deren Stellungnahme vom 14.07.2003 wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Straßenplanung eine Trasse für die Gasleitung im Gehweg mit eingearbeitet werden soll.

## **8.8 Fernmeldeversorgung**

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Telekom rechtzeitig (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) zu beteiligen.

## **8.9. Abfallrecht**

Die zu beplanenden Flurstücke sind nicht als alllastenverdächtige Flächen erfasst. Auf den Grundstücken anfallende Abfälle (Hausmüll) sind dem öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld, anzudienen.

## **8.10 Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Regenwasserleitungen zwischen der ehemaligen und der neuen Regenwasserversickerungsanlage ist auf den gekennzeichneten Privatgrundstücken entlang der Straße „Am Richteberg“ ein Leitungsrecht in Form einer Baulast im Grundbuch einzutragen.

# **9. Grünordnung**

## **9.1 Gestalt und Nutzung der Landwirtschaft**

### **9.1.1 Naturräumliche Einordnung**

Die Stadt Leinefelde liegt zwischen den Höhenzügen des Düns und des Ohmgebirges, im Mittelpunkt des Eichsfeldes. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Leinefelde, westlich an der Bundesstraße B 247 in Richtung Mühlhausen gelegen. Es schließt direkt an den Südrand des Baugebietes „Mühlhäuser Straße“ an, wobei von diesem sogar ein Teil der Fläche überlagert wird. In südliche Richtung erfolgt der unmittelbare Übergang in die offene Landschaft. In westlicher Richtung schließt eine Privatgartenanlage an das Planungsgebiet an.



Das Höhengniveau liegt bei ca. 346-355 m NHN. Der Hochpunkt des zu bebauenden Bereichs liegt im nordwestlichen Teil des Bauungsgebietes. Das Gelände fällt in südliche und südöstliche Richtung leicht ab.

### 9.1.2 Klima

Das Planungsgebiet wird dem Klimabezirk Nordwestthüringer Höhen (Klimaatlas der DDR) zugeordnet. Die Hauptwindrichtung im Sommer als auch Winter ist Westen. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt ca. 7,5 °C. Der durchschnittliche Niederschlag beträgt 640 mm.

### 9.1.3 Geologie und Boden

Das oben beschriebene Gebiet liegt im Bereich des Leinefelder Muschelkalkzuges, einer in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden Störungszone, welche einen auffälligen, langen Bergrücken bildet und hier im Untergrund aus Festgestein des Unteren Muschelkalkes aufgebaut wird. Diese wird hier als Kalkstein-/Mergelstein- Wechsellagen in unterschiedlicher Mächtigkeit angetroffen. Die Festgesteinsschichten und ihre quartärzeitliche Verwitterungszone werden im überwiegendem Bereich von Fließerden und Hanglehm bedeckt. Die quartärzeitliche Überdeckung ist im nordwestlichem und südöstlichen Baubereich bis zu 0,8 Meter lediglich gering mächtig bzw. gar nicht vorhanden. Im Bereich der Niederungen weisen die Sedimente größere Mächtigkeiten bis über 2 Meter auf, wobei hier der Schluffanteil der Fließerdeböden deutlich erhöht ist. Die natürliche Geländeabdeckung wird von einer ca. 0,3 Meter dicken Mutterbodenschicht gebildet.

### 9.1.4 Wasser

Der Leinefelder Muschelkalkzug verbindet brückenartig die Muschelkalkmauer des Düns mit dem nördlich gelegenen Ohmgebirge und bildet einen Teil der Wasserscheide zwischen Weser und Elbe. Die Leine entspringt hier und fließt in westliche Richtung ab. Am Fuße des Hopfen- und Eulenberges, nahe Beinrode entspringen die Ohne und der Rohrbach, wobei erstere in Richtung Birkungen und letzterer der Leine bei Beuren zufließen.

Offene Gewässer wie Quellen, Fließgewässer und Bachläufe befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Jedoch eine Regenversickerungsanlage befindet sich auf dem überlagerten Teil von B-Plan 28 und B-Plan 39, welche im Rahmen der Planung in den südwestlichen Teil verlegt und den Anforderungen entsprechend vergrößert werden soll. Bisher wurde sie ausschließlich für das Baugebiet „An der Mühlhäuser Straße“ genutzt. Perspektivisch soll sie zusätzlich das auf öffentlichem Grund, anfallende Oberflächenwasser des neuen Baugebietes aufnehmen.

Im Zuge der Sondierungsarbeiten wurden kein wasserführenden Horizonte angetroffen.

(Quelle: Grünordnungsplan z. B-Plan Nr. 28 von 07/2000,  
Hydrogeologisches Gutachten, Geotechnik Heiligenstadt GmbH vom 07/03/2003)

### 9.1.5 Landschaftsnutzung und Vegetation

Die bei einer Feldbegehung, am 01.09.2003, vorgefundene Landschaft stellt sich so dar, dass der größte Teil der Fläche aus Ackerland besteht. Ein im Katasterplan und gültigem B-Plan (Nr. 28) eingezeichneter landwirtschaftlicher Weg im nördlichen Anschlussgebiet ist vor

Ort nicht vorhanden. Die Ackerflächen sind derzeit bis an die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung herangeführt. Westlich wird das neue Baugebiet von Privatgärten begrenzt. Südlich schließt ein landwirtschaftlicher Weg direkt an den neuen Geltungsbereich der Planfläche an. Östlich wird das Baugebiet teils durch die Bundesstraße - teils durch eine Privatgartenanlage begrenzt.

Im nordöstlichen Planungsgebiet sind außer Ackerflächen zudem auch Ruderal- bzw. Brachflächen vorhanden.

Gegenwärtig ist hier auch die vorbeschriebene Regenversickerungsanlage vorhanden, welche im Rahmen der Überplanung in den südwestlichen Teil des neuen Baugebietes (Geltungsbereich Teil 1) umgelegt werden soll.

Nördlich der bestehenden Privatgartenanlage, neben der B 247 gelegen, schließt eine Streuobstwiese an. In westlicher Richtung sind entlang weiterer bestehender Privatgärten zum Teil Auswüchse einer Feldhecke vorhanden, welche über die Grundstücksgrenze gewachsen sind. Zudem sind auf den Brachflächen einige Einzelbäume vorhanden. Im südwestlichen Bereich des betrachteten Gebietes wird das Gelände von einer 110 kV Leitung überquert.

Im einzelnen stellt sich die Vegetation wie folgt dar:

#### **Ackerland**

Die Ackerflächen werden intensiv bewirtschaftet. Ein laut Kataster vorhandener Feldweg ist zu Ackerland umgebrochen.

#### **Streuobstwiese**

Die vor beschriebene Streuobstwiese besteht aus 20 Obststämmen, von denen bereits 3 Stück abgestorben sind. (4 Birnbäume - *Pyrus spec.*, 9 Apfelbäume - *Malus spec.*, 4 Pflaumenbäume - *Prunus spec.*)

Reste vorhandener Baumstämme zeigen, dass die Obststämme ehemals bis an die Bundesstraße heranführten. Des weiteren sind im Randbereich zwei Holunderbüsche (*Sambucus nigra*) vorhanden.

#### **Ruderal- bzw. Brachflächen**

Ein Teil dieser Brachen entstand vermutlich mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 28. Laut Festsetzungen im gültigen B-Plan Nr. 28 sind hier auf Teilflächen Ausgleichspflanzungen vorgesehen, die durch die Erweiterung des B-Planes Nr. 39 rechnerisch mit zu erfassen sind, damit sie in der Gesamtmaßnahme Berücksichtigung finden.

#### **Einzelbäume**

Auf den derzeitigen Brachflächen stehen vereinzelt Bäume in Form von 5 Pyramidenpappeln (*Populus nigra „italica“*), sowie Koniferenbewuchs in Form von 2 Fichten (*Picea abis*), 2 Blau-Fichten (*Picea pungens „Glauca“*) sowie einer Lärche (*larix-decidua*).

## Feldhecke

Der westliche Geltungsbereich wird von einem Privatgarten durch eine Feldhecke begrenzt, von dem bereits Teile auf das Planungsgebiet, wie z.B. Weißdorn, Feldahorn, Hagebutte, Liguster, Pflaume und Holunder übergewachsen sind.

## Zusammenfassung

Im Plangebiet besteht eine relativ einheitlich und wenig strukturierte Naturlandschaft. Lediglich die Streuobstwiese bietet nennenswerte Biotopstrukturen.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

<b>Geltungsbereich:</b>	<b>37.215 m<sup>2</sup></b>	<b>=&gt;</b>	<b>3,722 ha</b>
<b>davon:</b>			
Ackerfläche	26.925 m <sup>2</sup>	=>	2,693 ha
Streuobstwiese	975 m <sup>2</sup>	=>	0,098 ha
Ruderalfläche 1 (nördl. d. Streuobstwiese)	4.830 m <sup>2</sup>	=>	0,483 ha
Ruderalfläche 2 (überlagerte Fläche)	2.855 m <sup>2</sup>	=>	0,285 ha
Regenwassermulde (unbepflanzt)	1.490 m <sup>2</sup>	=>	0,149 ha
landw. Weg unversiegelt	140 m <sup>2</sup>	=>	0,014 ha

Ein laut Kataster eingezeichneter Feldweg ist überackert!

## 9.2 Flächenzusammenstellungen

Für die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen müssen für den Bereich, in denen die B-Pläne überlagert werden, die Flächen und Festsetzungen des derzeit gültigen B-Planes Nr. 28 herangezogen werden, damit diese ausreichende Berücksichtigung finden. Somit soll erreicht werden, dass die Änderung des B-Planes Nr. 28 sich nur auf das Herausnehmen der überlagerten Fläche bis an die neue Grenze des B-Plans Nr. 39 beschränkt.

### Aus B-Plan Nr. 28 festgesetzte Flächen:

<b>Überlagerte Fläche:</b>	<b>ca.</b>	<b>5.300 m<sup>2</sup></b>	<b>=&gt;</b>	<b>0,530 ha</b>
davon:				
landw. Weg unversiegelt	ca.	1.107 m <sup>2</sup>	=>	0,111 ha
Regenwasserversickerung (einschl. Bepflanzung)	ca.	1.490 m <sup>2</sup>	=>	0,149 ha
festgesetzte Ausgleichsfläche	ca.	2.413 m <sup>2</sup>	=>	0,241 ha
Anpflanzfläche Böschung	ca.	290 m <sup>2</sup>	=>	0,029 ha

**Somit ergeben sich für die Bestandsberechnung folgende Werte:**

**Geltungsbereich:** 37.215 m<sup>2</sup> => 3,722 ha

**Aus B-Plan Nr. 28**

landw. Weg unversiegelt ca. 1.107 m<sup>2</sup> => 0,111 ha

Regenwasserversickerung ca.  
(einschl. Bepflanzung) 1.490 m<sup>2</sup> => 0,149 ha

Festgesetzte Ausgleichsfläche ca. 2.413 m<sup>2</sup> => 0,241 ha

Anpflanzfläche Böschung ca. 290 m<sup>2</sup> => 0,029 ha

**Vorgefundene Restflächen**

Ackerfläche (abz. Teilfläche Weg) 26.110 m<sup>2</sup> => 2,611 ha

Streuobstwiese (Bestand) 975 m<sup>2</sup> => 0,098 ha

Ruderalfläche 1 (nördlich der Streuobstwiese  
bis ehem. Grenze an B-Plan 28) 4.830 m<sup>2</sup> => 0,483 ha

**Geplante Bauflächen:**

**Größe des Planungsgebietes :** ca. 37.215m<sup>2</sup> 3,722 ha

**Bauflächen ges. (Nettobauland WA; MI)** ca. 25.870 m<sup>2</sup> 2,587 ha

Mischgebiet ca. 5.390 m<sup>2</sup> 0,552 ha

allg. Wohngebiet ca. 20.350 m<sup>2</sup> 2,035 ha

**Verkehrsflächen ges.** ca. 3.835 m<sup>2</sup> 0,384 ha

Öffentliche Straßen ca. 3.379 m<sup>2</sup> 0,338 ha

Fußwege ca. 210 m<sup>2</sup> 0,021 ha

Stellflächen/Garagen/Container ca. 246 m<sup>2</sup> 0,024 ha

ca. 1.890 m<sup>2</sup> 0,189 ha

**Grünflächen/Streuobst** 1.890 m<sup>2</sup> 0,189 ha

Spielplatz ca. 693 m<sup>2</sup> 0,069 ha

Versorgungsfläche (Grünfläche) Vorhaltefläche für evtl. Trafo ca. 90 m<sup>2</sup> 0,009 ha

Streuobstwiese Bestand ca. 975 m<sup>2</sup> 0,098 ha

**Ausgleichsflächen kommunal** ca. 5.750 m<sup>2</sup> 0,575 ha

Ausgleich Pflanzstreifen an B247 ca. 3.115 m<sup>2</sup> 0,312 ha

Ausgleich Regenversickerungsanlage einschl. Wasserflächen ca. 2.058 m<sup>2</sup> 0,206 ha

Ausgleich um Garagen/Stellplätze ca. 577 m<sup>2</sup> 0,058 ha

**Flächen mit Bindung für Bepflanzung privat**  
(innerhalb der privaten Baugrundstücke enthalten) ca. 240 m<sup>2</sup> 0,024 ha

**Flächen für Anpflanzung von Einzelbäumen kommunal**  
(innerhalb der öffentl. Verkehrsflächen enthalten) 1Stck=50m<sup>2</sup> ca. 250 m<sup>2</sup> 0,025 ha

**Flächen gesamt:** ca. 37.215 m<sup>2</sup> 3,722 ha

**Anzahl der Baugrundstücke** ca. 40 Stück

### 9.3 Ermittlung von Eingriffs- Ausgleichs- und Ersatzflächen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Eingriffs- und Ausgleichsflächen gegenübergestellt. Die durch die Überlagerung der beiden vorgenannten B-Pläne verlorengegangenen Ausgleichsflächen aus dem Plan Nr. 28 wurden hier mit berücksichtigt.

Die Flächen mit Bindung für private Anpflanzungen von Hecken wurden von den Bauflächen, die für Anpflanzungen im öffentlichem Straßenraum von den Öffentlichen Verkehrsflächen abgezogen. Somit ergeben sich für die Bilanzierung folgende Flächen:

**Baufläche:** 25.870 m<sup>2</sup> - 240 m<sup>2</sup> ca. 25.630 m<sup>2</sup> => 2,563 ha

**Öffentliche Straßen:** 3.379 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup> ca. 3.129 m<sup>2</sup> => 0,313 ha

Von der Stadt wurde für den eventuellen Bau einer Trafostation eine Versorgungsfläche gesichert, die als Grünfläche vorgesehen ist.

### Ermittlung Wertverlust und Wertzuwachs im Bebauungsplangebiet

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich		Bestand			Planung			Wertverlust
Eingriffsfläche (A)	Flächengröße (ha) (B)	Biotoptyp/Code (C)	Bedeutungsstufe (D)	Biotopwert (E=BxD)	Festsetzung im B-Plan (F)	Bedeutungsstufe (G)	Biotopwert (H=BxG)	Biotopwertdifferenz (I=H-E)
E1	2,563	Acker	2	5,126	Wohnbau	2,0	5,126	0,000
E2	0,048	Acker	2	0,096	öffentl. Straße versiegelt	1	0,048	-0,048
E3	0,265	Ruderalfläche	2,5	0,663	öffentl. Straße versiegelt	1	0,265	-0,398
E4	0,021	Ruderalfläche	2,5	0,053	Fußweg unvers.	1,8	0,038	-0,015
E5	0,024	Ruderalfläche	2,5	0,060	öffentl Stellflächen.	1,25	0,030	-0,030
E6	0,009	Ruderalfläche	2,5	0,023	Grünfläche	2	0,018	-0,005
E7	0,069	Ruderalfläche	2,5	0,173	Spielplatz	2	0,138	-0,035
E8	0,098	Streuobstwiese	4	0,392	Streuobstwiese	4	0,392	0,000
<b>E 1-8</b>	<b>3,097</b>	-	-	<b>6,584</b>	-	-	<b>6,055</b>	<b>-0,529</b>

		Bestand			Planung			Wert- zuwachs
Ausgleichs- maßnahme	Flächen- größe (ha)	Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotopwert	Festsetzung im B-Plan	Bedeu- tungs- stufe	Biotopwert	Biotp- wert- differenz
(A)	(B)	(C)	(D)	(E=BxD)	(F)	(G)	(H=BxG)	(I=H-E)
A1	0,241	Ausgleichfl aus B-Pl. 28	4	0,964	Feldhecke Streifen zur B 247	4	0,964	0,000
A2	0,071	Ruderalfläche	2,5	0,178	Feldhecke Streifen zur B 247	4	0,284	0,107
A3	0,024	Ruderalfläche	2,5	0,060	Anpfl.-Hecke privat	3	0,072	0,012
A4	0,058	landw. Weg aus B-Pl. 28	1,8	0,104	Feldhecke Stellpl./Garagen	4	0,232	0,128
A5	0,053	landw. Weg aus B-Pl. 28	1,8	0,095	Regenversickerung bepflanzt	3	0,159	0,064
A6	0,149	Regenversickerung aus B-Pl Nr. 28	3	0,447	Regenversickerung bepflanzt	3	0,447	0,000
A7	0,004	Böschung aus B-Pl. Nr. 28	2	0,008	Regenversickerung bepflanzt	3	0,012	0,004
A8	0,025	Böschung aus B-Pl. Nr. 28	2	0,050	Anpfl. Bäume öffentlich	3	0,075	0,025
<b>A 1-8</b>	<b>0,625</b>	-	-	<b>1,906</b>	-	-	<b>2,245</b>	<b>0,339</b>
<b>E/A innerhalb Geltungs- bereich T1</b>	<b>3,722</b>	-	-	<b>8,490</b>	-	-	<b>8,300</b>	<b>-0,191</b>
		Bestand			Planung			Wert- zuwachs
Ersatz- maßnahme zusätzlich	Flächen- größe (ha)	Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotopwert	Festsetzung im B-Plan	Bedeu- tungs- stufe	Biotopwert	Biotp- wert- differenz
(A)	(B)	(C)	(D)	(E=BxD)	(F)	(G)	(H=BxG)	(I=H-E)
A9	0,095	Ackerfläche aus Geltungsbereich Teil 2	2	0,191	Feldhecke	4	0,382	0,191
<b>A zusätzl.</b>	<b>0,095</b>	-	-	<b>0,191</b>	-	-	<b>0,382</b>	<b>0,191</b>
<b>E/A Gesamt</b>	<b>3,817</b>	-	-	<b>8,681</b>	-	-	<b>8,681</b>	<b>0,000</b>

Der negative Biotopwert, bei Betrachtung innerhalb des Planungsgebietes (Geltungsbereich Teil 1), zeigt das zusätzliche Ersatzmaßnahmen notwendig werden. Bei der Berechnung der Fläche für Ersatzmaßnahmen wurde von einer bestehenden Ackerfläche ausgegangen. Die zur Anpflanzung notwendige Fläche beträgt **0,095 ha => 950 m<sup>2</sup>**.

Die Stadt Leinefelde stellt für die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen, die in Form von Ersatzmaßnahmen zu erbringen sind, eine zusätzliche Fläche (Geltungsbereich Teil 2) zur Verfügung. Die Fläche ist eine überackerte Wegparzelle und befindet sich in der Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 11. Die Wegparzelle ist ca. 6 Meter breit. Von Seiten der Landwirtschaft ist vorgesehen auf vorbeschriebener Parzelle einen ca. 3 Meter breiten Graben zu ziehen. Der restliche Streifen von 3 Meter Breite wird im Rahmen der zusätzlichen Ersatzmaßnahmen mit einer Länge von ca. 317 Metern angepflanzt. Vor beschriebene Fläche wird in Form einer Feldhecke, wie auf dem B-Plan, Teil B festgesetzt, angepflanzt. **Die Artenauswahl der Bepflanzung ist vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen!**

Die Berechnung wurde nach dem „Modell zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Bebauungsplanverfahren“, Stand 21.08.2000 durchgeführt.

## 9.4 Darstellung und Bewertung des Eingriffs

### 9.4.1 Eingriffsumfang

Die vorbeschriebenen Flächen werden sämtlich – mit Ausnahme der Streuobstwiese – in Anspruch genommen und dadurch verändert. Durch die vorgesehene Wohn- und Straßenbebauung werden bisherige Acker- und Brachflächen versiegelt. Dabei ergeben sich durch die Querung der 110 kV-Leitung, die Regenwasserversickerungsbereiche sowie der Randstreifen entlang der Bundesstraße B 247 als Ausgleichsflächen.

### 9.4.2 Boden und Wasser

Die Bebauung zieht Flächenversiegelungen nach sich, die insbesondere zu

- einem Verlust von Mutterboden
- einer Verhinderung der Niederschlagsversickerung
- einem Verlust an Bodenfilterwirkung
- einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche als Produktionsstandort führen.

### 9.4.3 Klima

Mit der Bebauung und Versiegelung wird sich das Mikroklima in Richtung einer Erwärmung des Standortes verändern. Dieses entsteht durch

- den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet,
- die Versiegelung,
- die Baumaterialien, Heizwärme und Abgase.

Versiegelte Flächen und Bausubstanz stellen Wärmeinseln dar, wodurch besonders an strahlungsintensiven Tagen die Luftfeuchte im Plangebiet absinkt. Die vorgesehenen Anpflanzungen/Begrünungen sowie die Regenrückhalteanlagen sollen diesem Effekt entgegenwirken.

#### 9.4.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert, da diese die bestehende Bebauung fortsetzt und den Stadtrand abrundet. Zudem wird durch die geplanten Bepflanzungen eine landschaftsgerechte Einbindung unterstützt. Die Bedeutung des bisherigen intensiven Ackerbaus für Flora und Fauna ist eher als gering zu bezeichnen. Sie erfahren durch die Ausgleichsflächen eine Aufwertung.

### 9.5 Grünordnerische Festsetzungen

#### 9.5.1 Planung und Eingriffskompensation

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist der Eingriffsumfang der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen auf das notwendige Maß zu beschränken. Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation vorgegeben. Dazu wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leinefelde und dem Erschließungsträger vereinbart, der spätestens bis zum Tage des Satzungsbeschlusses von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

Im Durchführungsvertrag sind die Erschließung und sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im öffentlichem Raum geregelt, die durch den Erschließungsträger zu realisieren sind. Zusätzlich zum vor genannten Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger den südlichen Heckenstreifen auf den Privatgrundstücken im WA3 und MI3 aus Gründen einer einheitlichen Bepflanzung zu bepflanzen. Die Pflege geht mit Verkauf der Grundstücke auf die Eigentümer bzw. deren Bevollmächtigte über.

Sämtliche Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit Ausnahme des vorgenannten Pflanzstreifens im WA3 und MI3 von den Grundstücksbesitzern/-erwerbenden bzw. deren Bevollmächtigten selbst zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bestände sind entsprechend zu ersetzen.

Im Bebauungsgebiet (Geltungsbereich Teil 1) entstehen folgende Ausgleichsflächen:

- [A1-A2]      Ausgleichstreifen als Feldhecke zwischen MI2 und B247
- [ A3 ]      Pflanzstreifen als Feldhecke, privat im WA3 und MI3
- [ A4 ]      Pflanzstreifen als Feldhecke um öffentl. Stell-/Garagenplätze
- [A5-A7]      Bepflanzung um öffentliche Regenwasserversickerungsanlage
- [ A8 ]      Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentl. Straßenraum

Außerhalb der Baugebietes (Geltungsbereich Teil 2) entsteht folgende Ersatzmaßnahme:

- [ A9 ]      Feldhecke entlang eines Grabens in der Gemarkung Breitenholz

#### 9.5.2 Landschaftliche Zielsetzungen und Forderungen

Vor genannte Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken werden die derzeit stark ausgeräumte Ackerfläche auf. Besonders der ca. 30 Meter breite Streifen an der Bundesstraße B 247 [A1-A2], der südliche Heckenstreifen [A3] sowie die Flächen unter den Hochspannungsleitungen [A5-A7] grenzen das Baugebiet zur umgebenen Ackerlandschaft/ Bundesstraße B247 ab.



Beseitigungen von Bäumen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dies wegen Baumaßnahmen nachweislich nicht zu vermeiden ist. Eingriffe, welche durch die geplante Baumaßnahme entstehen, können nur durch Maßnahmen zur Minimierung und des Ausgleichs kompensiert werden.

Die geplante Bebauung zieht eine Bodenversiegelung in größerem Umfang nach sich, was einen Verlust von wertvollem Oberboden bedeutet. Die Entfernung von gewachsenem Boden und die Versiegelung sind zu minimieren. Der Mutterboden soll auf den Grundstücken verbleiben. Er ist nach DIN 18300 zu behandeln. Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Ausgleich nach den textlichen Festsetzungen als Vegetationsflächen auszuführen.

Zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich werden für das Vorhaben folgende Ziele entwickelt:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß
- Sicherung möglichst großer, zusammenhängender Freiflächen
- intensive Bepflanzung der Freiflächen mit Arten der heimischen Flora.

### **9.5.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [ § 9 (1) Nr. 20 BauGB ]**

Das hydrogeologischen Gutachten weist zwei unterschiedliche Versickerungsbereiche im Plangebiet aus. Das wurde bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Auf dem Grundstück ist eine minimale Versiegelung anzustreben. Es sind alle Möglichkeiten zu nutzen, um anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.

#### **Flächen für Nebenanlagen [ § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB ]**

Die Oberflächenbefestigung der Nebenverkehrsflächen (Fußwege, siehe Pkt. 8.1.3) ist in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Öffentliche und private Stellplätze sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, zum Beispiel Schotterrassen, Rasenfugenpflaster.

#### **Pflanzgebote [ § 9 (1) Nr. 25 BauGB ]**

Die detaillierten landschaftsplanerischen Maßnahmen sind als Festsetzung im Bebauungsplan beschrieben.

Im Rahmen der des Bauantrages/Bauanzeige sind die Berücksichtigungen der grünordnerischen Maßnahmen schriftlich zu bestätigen. Bei Veräußerungen von Grundstücken sind die Pflichten aus den im B-Plan, Teil B, unter den Punkten 8.1 bis 8.7 im Kaufvertrag detailliert und im vollen Umfang auf den Käufer zu übertragen.

Öffentliche Pflanzmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung zu realisieren, Privatmaßnahmen spätestens eine Pflanzperiode nach Rohbauherstellung. Die Bepflanzung ist durch eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Gehölzbestände sind zu ersetzen. Die Anwendung von Bioziden ist grundsätzlich verboten.

Bei den Pflanzarbeiten im Geltungsbereich Teil 1, sind laut Festsetzung folgende Gehölze zu verwenden:

**Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-, Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia*	Eberesche
Sorbus x thuringiaca	Thüringer Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos*	Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

**Obstbäume als Hochstamm**

Malus spec.	Apfel
Juglans regia	Wallnuß
Prunus spec.	Pflaume/Kirsche
Pyrus spec.	Birne

**(Parkbäume)**

Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Castanea sativa	Esskastanie
Robinia pseudoacacia	Robinie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum

**Heister**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-, Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus communis (sylvestris)*	Wildapfel (Holzapfel)
Populus tremula	Espe/Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus uinta	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia*	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos*	Sommerlinde

**Sträucher**

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aauifolium	Ilex, Stechpalme
Ligustrum vulgares	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes nigra	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix fiandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

#### **Kletterpflanzen (nur Beispiele)**

Efeu	Hedera elix #
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi #
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Geißblatt	Lonicera serotina
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ / quinquefolia
Blauregen	Wisteria sinensis
Trompetenblume	Campsis radicans
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Akebie	Akebia uinta

# immergrüne Pflanzen

#### **10. Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, vom 26/06/03 bis 07/08/03 und der öffentlichen Auslegung, vom 22/09/03 bis 24/10/03, beteiligt.

Über die Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung entschieden.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde hat am 15.12.2003 mit Beschluss Nr. Anlage1/108/2003 der Abwägung zugestimmt. Das Ergebnis der Abwägung ist in die Planung eingeflossen.

## 11. Maßnahmen

### 11.1 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Teil 1, stellen sich so dar, dass etwa 12% der Bearbeitungsfläche städtisch waren und 88% der Fläche sich in Privateigentum befanden.

Die Grundstücke der Gemarkung Leinefelde, Flur 4, Flurstücksnummer 341/10, 341/11, 312/65, 312/66 und der Gemarkung Birkungen, Flur 1, Flurstück 32/2, innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich in Eigentum der Stadt. Diese wurden dem Investor käuflich übereignet.

Die Grundstücke der Gemarkung Birkungen, Flur 1, Flurstück 24/1, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34 und 35 befanden sich in Privateigentum. Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, alle Grundstücksflächen bis zum Tage des Satzungsbeschlusses aufzukaufen.

Das durch Geltungsbereich 2 gekennzeichnete Flurstück 11, im Flur 1 der Gemarkung Breitenholz befindet sich weiterhin in kommunalem Eigentum.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 11.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

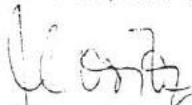
Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

### 11.3 Umsetzung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt in Verantwortung der Stadt Leinefelde in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger. Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll kurzfristig zur Deckung des Wohnungsbedarfes entsprechend der gesellschaftlichen Anforderungen erfolgen.

Aufgestellt:

Leinefelde, den 15.12.2003



Dipl.-Ing. Rolf Jürgen Moritz  
Architekt

Der ~~Gemeinderat~~ <sup>Stadt</sup> hat der Begründung am 15.12.2003 zugestimmt.

Leinefelde, 15.01.2004

  
Bürgermeister

Ratzw\_BPI11i.doc

