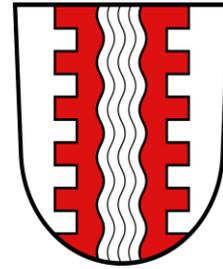
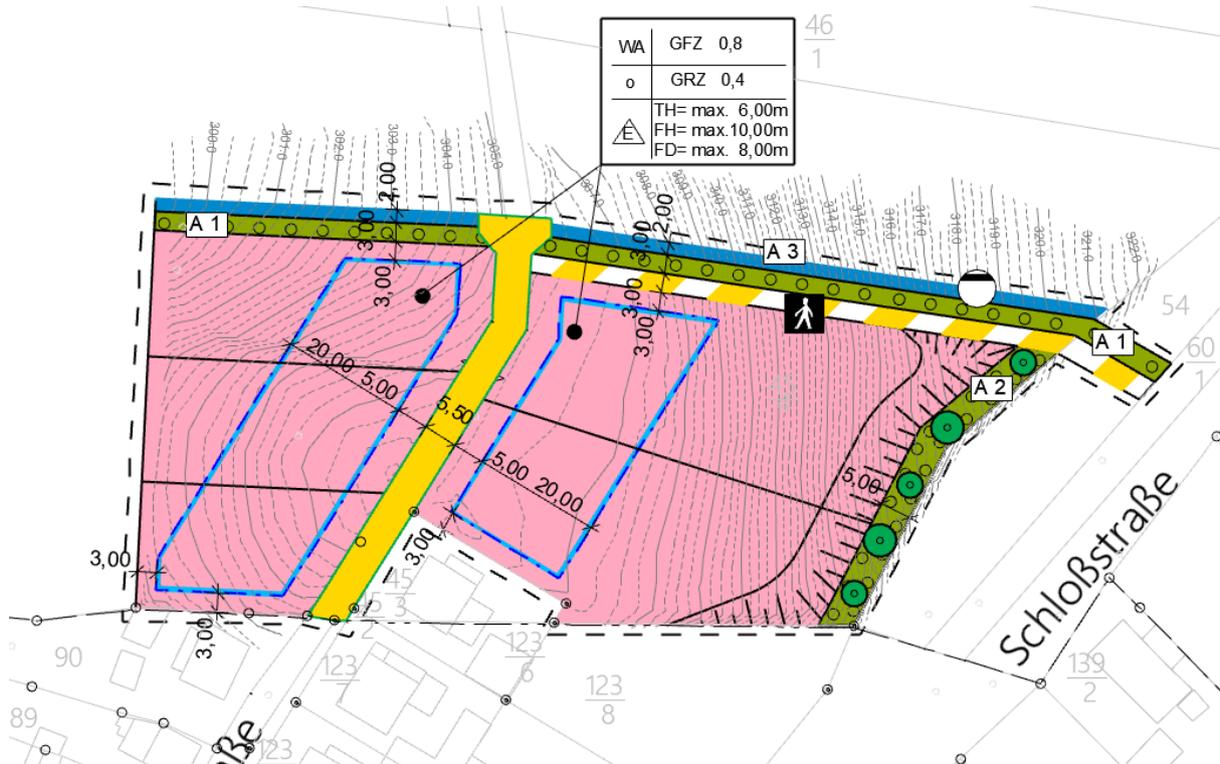


# Begründung Bebauungsplan Nr.105 "Dorfstraße", Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode



Gem. § 13b BauGB

## Satzung



## Inhalt

1. Rechtsgrundlage.....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	5
1.2 Planungsanlass .....	5
1.3 Planungserfordernis .....	5
2. Wahl des Gebiets.....	7
2.1 Fotodokumentation.....	8
3. Geltungsbereich.....	12
Flächenbilanz .....	12
4. Ziele und Zwecke der Planung.....	13
Planungsalternativen .....	13
5 Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen.....	14
5.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004 .....	14
5.2 Regionalplan Nordthüringen 2012 .....	15
5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) .....	16
5.4 Flächennutzungsplan .....	17
6. Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.....	17
6.1 Raumstruktur.....	18
6.1.1. Lage im Raum .....	18
6.1.2. Siedlungsstruktur.....	20
6.1.3 Städtebauliche Konzeption .....	20
6.1.4 Ortsbild.....	22
6.1.5 Nutzungen .....	22
6.2 Infrastruktur .....	23
6.3 Ver- & Entsorgungsanlagen.....	23
6.3.1 Wasserversorgung .....	23
6.3.2 Abwasserbeseitigung .....	23
6.3.3 Oberflächenwasser.....	23
6.3.4 Gasversorgung.....	24
6.3.5 Elektrische Versorgung .....	24
6.3.6 Telefon-/ Internetanschluss .....	24
6.3.7 Abfallentsorgung .....	24
7. Grünordnerische Festsetzungen .....	24
7.1 Festlegungen zu privaten Anpflanzungen.....	24
A 1 Pflanzbereich im nördlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 25a).....	25
A 2 Pflanzbereich im westlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 25a).....	25

A 3 Anlage eines Grabens (Entwässerungsmulde) im nördlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 16b) .....	27
8. Gestaltungsvorschriften .....	27
Dächer: .....	27
Geländeregulierung und Stützwende:.....	27
8.1 Nutzung und Gestaltung .....	28
8.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ,4 BauNVO) .....	28
8.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO ).....	28
8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,.....	29
§§ 22,23 BauNVO .....	29
9. Altlasten.....	29
10. Hinweise .....	29
Bodenordnung.....	30
Bodenschutz .....	30
11. Abbildungsverzeichnis .....	33

## 1. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. 2017 (GVBl. S. 91)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
7. Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.201 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.201
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)

11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt am nördlichen Ortsrand in Wintzingerode 5 neue Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Leinefelde-Worbis am 03.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 105 "Dorfstraße", Ortsteil Wintzingerode gefasst.

### 1.2 Planungsanlass

Die Gemeinden sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) gehalten, Bebauungspläne in eigener Verantwortung zu erstellen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets erforderlich ist.

Durch die Eingemeindung des Ortes Wintzingerode zur Stadt Leinefelde-Worbis liegt die Planungshoheit bei der Stadt Leinefelde-Worbis. Da nach wie vor eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde besteht, sieht die Stadt Leinefelde-Worbis die Schaffung von Bauplätzen als notwendig an.

### 1.3 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Grundstücke sind gem. Darstellung des Flächennutzungsplanes bisher nicht für Wohnbauflächen vorgesehen, somit muss der F-Plan im Zuge des Verfahrens berichtigt werden.

Da die jetzigen Grundstücke auch im sogenannten Außenbereich (baurechtlich § 35 Baugesetzbuch BauGB) liegen, bedarf es der Bauleitplanung als „Instrument“ der rechtssicheren Umsetzung der künftigen Bebauung. Hier müssen rechtlich sicher Festsetzungen getroffen werden.

Im Ort sind sämtliche Baugrundstücke bebaut und weitere Baulücken nicht vorhanden. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet und die erforderlichen Verkehrsflächen sind kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung auf der Fläche. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung (§2 (4) BauGB) vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die im Rahmen der Erstellung des Grünordnerischen Fachbeitrages und Eingriffsbilanzierung ermittelten Defizite werden dennoch teilweise im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Die hieraus resultierenden Flächenäquivalente werden für andere Bauleitplanverfahren der Stadt Leinefelde-Worbis zur Anrechnung gebracht. (siehe Anlage 01 „Grünordnerischer Fachbeitrag“ vom 01.08.2019)

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP Gesetz oder nach Landesrecht begründen.

Das Vorhaben unterschreitet den in § 13b Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 10.000m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13b Bau GB erfüllen.

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

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

## 2. Wahl des Gebiets

Der vorgesehene Bereich eignet sich erschließungstechnisch gut für eine Wohnbebauung. Da zudem ökologisch wertvolle Bereiche von der geplanten Bebauung nicht betroffen sind, hat man sich für diesen Standort zur baulichen Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Wintzingerode entschieden. Zudem bildet er eine Abrundung des Ortsrands im nördlichen Bereich.



Abb.1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 105 "Dorfstraße", Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode (M1:2000)

## 2.1 Fotodokumentation



Abb. 2: Luftbild mit Blickrichtungen der Fotodokumentation (ohne Maßstab)



Abb. 3: Blick 1



**Abb. 4: Blick 2**



**Abb. 5: Blick 3**



**Abb. 6: Blick 4**



**Abb. 7: Blick 5**



**Abb. 8: Blick 6**



**Abb. 9: Blick 7**

### 3. Geltungsbereich

Die teilweise zu beplanende Fläche der Flurstücke 45/4; 54 ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Teilbereiche, die § 30 Biotope (BNatSchG) sind, werden aus dem Geltungsbereich des Flurstück 45/4 ausgespart. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 7.708 m<sup>2</sup> im Bereich Flur 2 Gemarkung Wintzingerode. Das Gelände des Plangebiets weist topographische Höhen von ca. 299 m ü. N.N. bis 324 m ü.N.N. auf und ist durch ein starkes, terrassenartiges Relief charakterisiert.

Das Plangebiet grenzt:

- im nördlichen Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im nordöstlichen Bereich an Sondergebiet Wochenendhäuser
- im Süden an das Wohngebiet entlang der "Dorfstraße"
- im Westen an ein § 30 Biotop an.

#### Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in der Größe von ca.:

	7.708 m <sup>2</sup>	= 100,00%
Verkehrsflächen ca.:	736 m <sup>2</sup>	= 9,55%
Grünflächen ca.:	745 m <sup>2</sup>	= 9,67%
Entwässerungsgraben ca.:	277 m <sup>2</sup>	= 3,59%
Wohnbaufläche ca.:	5.950 m <sup>2</sup>	= 77,19%
<b>insgesamt</b>	<b>7.708 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,00%</b>

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der großen Nachfrage an Baugrundstücken für Wohnbauzwecke im Stadtgebiet, hat die Stadt Leinefelde-Worbis die Aufstellung des B-Plan Nr. 105 "Dorfstraße" beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu schaffen.

Die Wohnbaufläche soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untergeordnet möglich, wenn sie das Wohnen nicht stören.

Vorgesehen ist eine aufgelockerte Baustruktur auf relativ großzügigen Grundstücken. Dort sollen ausschließlich Einzelhäuser entstehen.

Es ist vorgesehen, Wohnbauflächen in offener Bauweise zu schaffen, welche den Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet gerecht werden. Die im Plangebiet bereits bestehende Dorfstraße wird verlängert und bindet ver- und entsorgungstechnisch an die Systeme der Straßen "Dorfstraße" an. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Optimierung der Systeme werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergriffen.

Fußläufig, als auch für den landwirtschaftlichen Verkehr, ist der Übergang in die freie Landschaft über die Straße „Dorfstraße“ weiterhin gegeben. Zudem ist nun auch eine fußläufige Verbindung zur „Schloßstraße“ gegeben.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen gemindert werden. Neben Begrünungen im Geltungsbereich werden Bepflanzungen der Baugrundstücke festgesetzt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gem. § 13b BauGB nicht erforderlich.

### Planungsalternativen

#### Räumliche Alternativen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zwar nicht als Wohnbaufläche dar, jedoch sieht das Integrative Stadtentwicklungskonzept die Flächen des Planbereichs als Erweiterung der Siedlungsfläche vor. Daraus leitet sich bereits eine grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für den Planbereich ab. Innerhalb des Ortsteil Wintzingerode finden sich keine Flächen die sich in der Größe für Wohnbebauung eignen bzw. eine wohnbauliche Weiterentwicklung des Ortsteils zulassen.

Das Wohngebiet bindet an die vorhandene Dorfstraße im nördlichen Bereich an und bildet eine Abrundung der Gemeinde Wintzingerode im nordöstlichen Teil. Eine fußläufige Anbindung an angrenzende Siedlungsstrukturen bzw. Wohnbebauung ist gegeben. Das Plangebiet gliedert sich somit an die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur an. Weiterhin herrscht im Plangebiet eine ruhige Verkehrslage.

Da der Ortsteil nahversorgungstechnisch auf andere Ortsteile angewiesen ist, befinden sich in Wintzingerode keine alternativen Standorte.

### Inhaltliche Alternativen

Da der Standort aufgrund seiner Lage im Ort, den angrenzenden vorhandenen kleinteiligen Wohnbauten als auch durch seine topografische Eigenart des Geländes keine Planungsalternativen möglich sind wurden auch keine weiteren Konzepte erstellt. In der jetzigen Ausprägung orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung stark an der Umgebung, diese sind dem Charakter eines Wohngebietes entsprechend. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung werden entsprechend ausgefallene Grundstücksgrößen mit einer moderaten baulichen Nutzung gewählt.

## **5 Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen**

### 5.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004

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

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

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

Ziele der Landesentwicklungsplanung Nordthüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Mit dem Baugebiet wird die Entwicklung eines an die Stadt Worbis grenzenden Ortsteils als Wohnstandort fortgesetzt.

## 5.2 Regionalplan Nordthüringen 2012

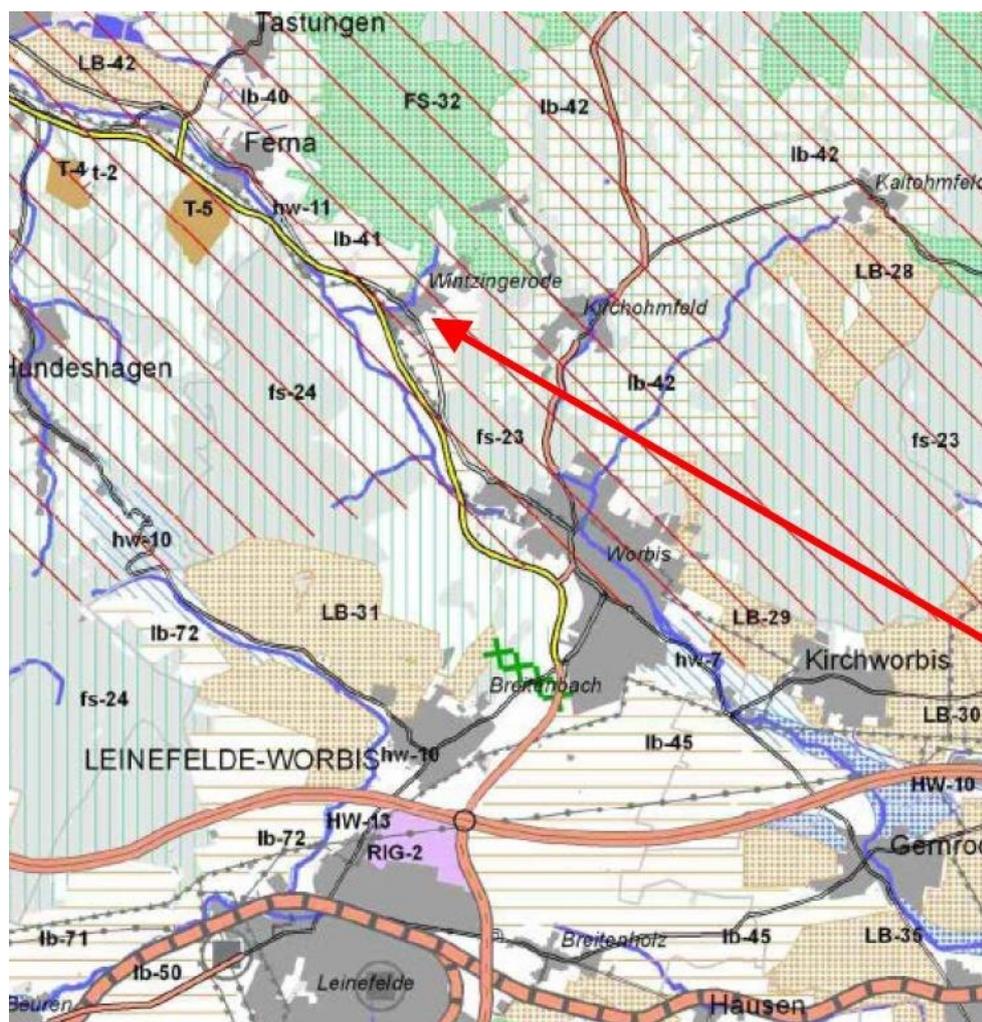


Abb. 10: Auszug aus der Raumnutzungskarte Nordthüringen (ohne Maßstab)

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

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

Der Regionalplan weist westlich des Siedlungsgebietes von Wintzingerode ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-41) sowie Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (FS-9) aus. Vom nordwestlichen bis nordöstlichen Bereich der Gemeinde erstreckt sich ein Vorranggebiet für Freiraumsicherung (FS-32).

Insgesamt gesehen befindet sich die Siedlung im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Von Bedeutung ist zusätzlich der Streckenverlauf der L247 im Süd-Westen der Gemeinde.

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

### 5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK)

Der bisher unbebaute Planbereich ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 bereits als Siedlungsbereich ausgewiesen gewesen. Nun sieht der Bebauungsplan eine städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Wintzingerode in geringfügigem Umfang vor, obwohl es gem. der Fortschreibung im ISEK 2030 nicht mehr notwendig wäre.

Er greift somit die Punkte:

S-08            Neubau/ Verbindung Dorfstraße/ Schloßstraße

S-13            Ausweisung hochwertiger Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser an der nördlichen Dorfstraße

im Maßnahmenkatalog (ISEK 2020) des Ortsteil Wintzingerode wieder auf, da gegensätzlich zum ISEK 2030 der Bedarf an Wohnbauflächen auch in kleineren Ortsteilen der Stadt Leinefelde-Worbis andauert.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist der gut ausgebildete Siedlungsrand definiert wie es im ISEK 2020 vorgesehen war. Der Bebauungsplan bildet zugleich eine Abrundung als auch eine Verflechtung der angrenzenden Siedlungsstrukturen. Angrenzend befindet sich im Osten neben landschaftlich geprägtem Grün auch im Westen raumprägendes Großgrün.



Abb. 11: Zielplan 2020 Stadtentwicklungskonzept - Ortslage Wintzingerode

## 5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft und Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts dar. Unmittelbar westlich grenzt eine Fläche für Besonders geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) an das Plangebiet an.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Dorfstraße“ berichtigt werden. Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen widerspricht den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes. Insofern ist es erforderlich, für das Plangebiet die Verlängerung der Dorfstraße, welcher bisher nicht als Wohnfläche dargestellt ist, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes herbeizuführen. Die verfolgte 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes sieht somit die Überplanung von landwirtschaftlicher Fläche und Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts zugunsten von Wohnbaufläche vor. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche somit als Wohnbaufläche ausgewiesen. Unter Abb.13 ist das Plangebiet des B-Plan Dorfstraße entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

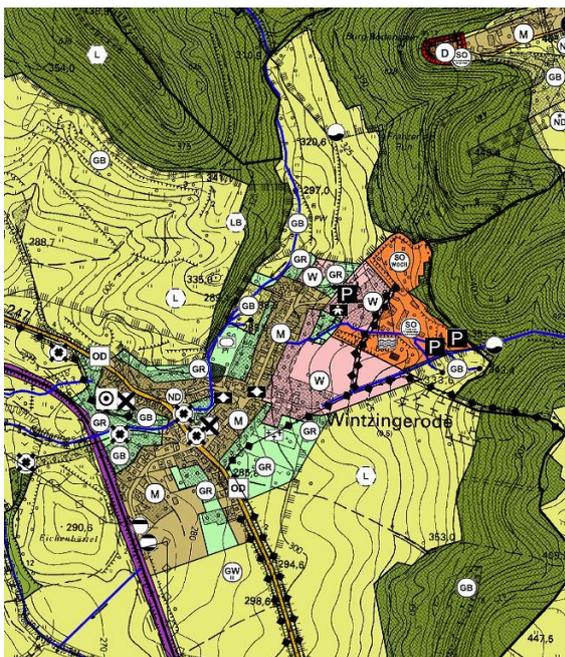
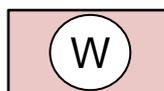


Abb. 12: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplanes - OT Wintzingerode (ohne Maßstab)



### Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§5(2) Nr.1.BauGB, §§1.11 BauNVO)



Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Abb. 13: Auszug Flächennutzungsplan nach der 20. Änderung für den Bereich des B-Plan Nr.105 „Dorfstraße“, OT Wintzingerode. (ohne Maßstab)

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

### 6.1 Raumstruktur

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Eichsfeld in Nordthüringen, dicht an der Grenze zu Niedersachsen. Leinefelde-Worbis ist sowohl nach Fläche als auch nach Einwohnerzahl die größte Gemeinde im Landkreis Eichsfeld und außerdem funktionsteiliges Mittelzentrum für den östlichen Teil des Kreises.

Einwohner: 20.917 (Einwohnermeldestelle Stand: 30.06.2019)

Fläche: 115,48 km<sup>2</sup> (TLS Stand: 31.12.2018)

Höhe: 365,00 m ü.NHN

#### 6.1.1. Lage im Raum

Innerhalb des Gemeindegebiets liegt Wintzingerode nördlich der Autobahn A38. Der Ortsteil Wintzingerode liegt auf einer Höhe von ca. 284m ü.NHN und ist mit 636 Einwohnern (30.06.2019) dem funktionsteilenden Mittelzentrum der Stadt Leinefelde-Worbis zuzuordnen und befindet sich in ca. 7 Km Entfernung zum Stadtzentrum der Altstadt Worbis. Eine Anbindung des Ortsteils ist über die L 247 gegeben.

Der Ortsteil Wintzingerode dient überwiegend als Wohnstandort und weist selbst keine Infrastruktureinrichtungen auf. Jedoch sind in der Stadt Leinefelde-Worbis die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gesundheitsangebote sowie Arbeitsplätze und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs in anderen Ortsteilen ausreichend vorhanden.

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt zwischen den Höhenzügen des Düns und Ohmgebirges, an den Quellen von Hahle, Leine, Ohne und Wipper, zwischen Harz und Thüringer Wald, wo waldreiche Hänge eine einzigartige, abwechslungsreiche und liebenswerte Kulturlandschaft bilden das Eichsfeld.

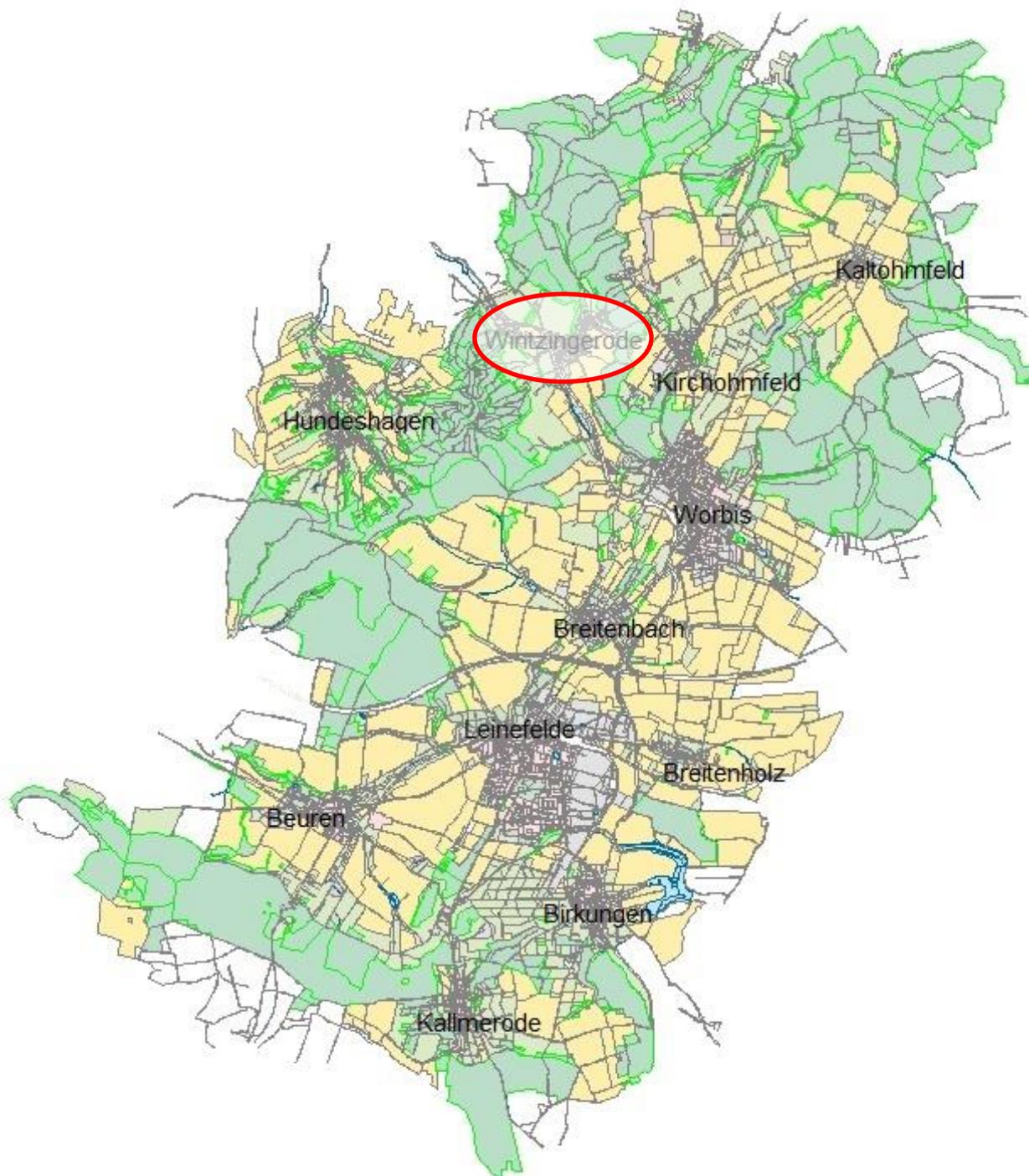


Abb. 14: Gemeindegebiet Übersicht der Ortsteile (Stand: 01.08.2019)

### 6.1.2. Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich an der Ortsrandlage von Wintzingerode. Angrenzend sind Einfamilienhausgebiete, gebettet in eine dörfliche Struktur mit Nebengebäuden, zu finden, welche sich entlang der „Dorfstraße“ und Schloßstraße befinden.

Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Bereich Besonders geschützter Biotope (§ 30 BAtdSchG). Im östlichen Teil, unweit des Geltungsbereichs befindet sich ein Wochenendhausgebiet.

Der Ortsteil weist im Kern historische Gebäudestrukturen sowie ortsbildprägende Fachwerkgebäude auf. Das Zentrum mit der Dorfkirche "St.Katharina" und dem Vorplatz bildet eine wichtige öffentliche Funktion als naturnahe Grünfläche mit markantem Baumbestand.

Die zuletzt erschlossenen Baugebiete „Am Kirschstiege“, welches im südöstlichen Bereich des Ortes liegt, sowie das östlich gelegene Baugebiet „Obere Katharine“ sind fertiggestellt und halten keine Bauplätze mehr bereit. Somit werden durch eine Weiterentwicklung des Wohngebiets „Dorfstraße“ vorhandene Siedlungsstrukturen aufgegriffen und dem Bedarf an Wohnbauflächen entsprochen.

### 6.1.3 Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Dorfstraße“ wird der grundsätzliche städtebauliche Rahmen geschaffen, der das Plangebiet in seiner Grundstruktur definiert.

#### Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der „Dorfstraße“. Diese endet in einer Wendeanlage. Eine fußläufige Verbindung zwischen der „Dorfstraße“ und der „Schloßstraße“ wird neben einer abschließenden Pflanzfläche und Entwässerungsgraben als Abrundung des Baugebiets zu der angrenzenden Landschaft geschaffen.

Der Anschluss des Plangebietes wird mittels der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Dorfstraße“ gewährleistet.

#### Nutzung:

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

#### Baustruktur:

Die Gebäude sollen sich in Art und Maß der Nutzung ihrer Umgebung anpassen, um die Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst gering zu halten. Die zulässige Gebäudehöhe ist daher begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufelder definiert. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8.



M 1:1000

Datum: 14.01.2018

**Abb. 15: Städtebauliches Konzept Variante 1 (Entwurf)**



M 1:1000

Datum: 14.01.2018

**Abb. 16: Städtebauliches Konzept Variante 2 (Entwurf)**

#### 6.1.4 Ortsbild

Wintzingerode ist ein historisches Dorf am Fuße der Burg Bodenstein, dessen Zentrum sich um die „Sankt Katharina“ Kirche entlang der „Dorfstraße“, „Zur Katharine“ und nordwestliche „Duderstädter Straße“ entwickelte.

Da sich im Ortskern eine Wallanlage (Geschütztes Bodendenkmal des Freistaates Thüringen) befindet, darf dieser Bestand nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

(Im weiteren Umfeld ist mit archäologischen relevanten Funden sowie Befunden zu rechnen.)

Im Laufe der Zeit entwickelte sich die Siedlung entlang der südöstlichen „Duderstädter Straße“ sowie „Zum Hahletal“ weiter.

Weite Teile Wintzingerodes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Flächen abgebildet. Der Dorfkern, entlang der „Dorfstraße“, setzt sich überwiegend aus in Zusammenhang gebauten Hofstrukturen in Fachwerkbauweise mit geneigten Dächern zusammen. Der überwiegende Teil der Gebäude sind mit Satteldächern aus roten Ziegeln versehen.

Die spätere Siedlungsentwicklung im Süd-Osten führt die Dachform und Farbgebung bis auf unerhebliche Ausnahmen fort. Die Gebäudestruktur löst sich im Verlauf zum Ortsrand jedoch zu Einzel- und Doppelhäusern auf. Südlich des Plangebietes entlang der „Dorfstraße“ sowie südöstlich der Straße „Schloßstraße“, finden sich Einzelhäuser. Im nordöstlich Bereich der Gemeinde werden im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, sowie Sondergebiete für Ferienhäusern definiert, welche sich ebenso widerspiegeln in der Bebauungsstruktur.

#### 6.1.5 Nutzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs wird momentan von einem landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg durchzogen, welcher innerhalb des Plangebiets als Erschließungsstraße ausgebaut wird. Diese bildet die Verlängerung der „Dorfstraße“. Abgesehen von der Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche finden sich keine weiteren Nutzungen innerhalb des zu beplanenden Bereichs.

Das Plangebiet wird durch folgende Nutzungen in seinen Randbereichen gekennzeichnet:

- Norden: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Wohngebiet „Dorfstraße“
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche / Besonders geschütztes Biotop ( § 30 BNatSchG )
- Osten: Sondergebiet Wochenendhäuser

## 6.2 Infrastruktur

### Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der „Dorfstraße“. Für die Erschließung des Plangebietes ist der Ausbau der Straße „Dorfstraße“ zu einer Erschließungsstraße im Anschlussbereich der derzeitigen Wohnsiedlung erforderlich. Der vorhandene Straßenquerschnitt von ca. 5,80m soll in den Bereich des Plangebietes fortgeführt werden. Für die neu anzulegende Erschließungsstraße des nördlichen Bauabschnittes, wird ein Straßenquerschnitt von 5,50 m zu Grunde gelegt. Dies beinhaltet die Möglichkeit einen Fußweg anzulegen bzw. die Fortführung des vorhandenen Gehweges der „Dorfstraße“. Somit kann eine fußläufige Verbindung zwischen der „Dorfstraße“ und der „Schloßstraße“, entlang einer abschließenden Pflanzfläche und Entwässerungsgraben als Abrundung des Baugebiets zu der angrenzenden Landschaft, geschaffen werden. Die anzulegende Erschließungsstraße endet mit einer Wendeanlage.

## 6.3 Ver- & Entsorgungsanlagen

Der Anschluss des Plangebietes wird mittels der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Dorfstraße“ gewährleistet.

### 6.3.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Wintzingerode ist Mitglied im Wasserzweckverband "Eichsfelder Kessel". Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Trinkwasserleitung angeschlossen.

### 6.3.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Wintzingerode ist Mitglied im Wasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" und ist derzeit nicht an die Kläranlage in Duderstadt angebunden. Es ist somit die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage notwendig, dies hat bauseitig auf den privaten Grundstücken zu erfolgen.

Vor Einleitung des Genehmigungsverfahren hat die Genehmigung des WAZ vorzuliegen.

### 6.3.3 Oberflächenwasser

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll unter Einhaltung der ThürVerVo auf dem Grundstück versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutztes Regenwasser in die Regenwasserkanalisation oder einen Vorfluter einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen und nichtöffentlichen Flächen muss aus hydraulischen Gründen über Regenrückhalteanlagen geführt und darf nur gedrosselt in das vorgelagerte Kanalnetz eingeleitet werden. Dafür sind von Grundstückseigentümern Behälter in Form von Teichen oder Zisternen mit für die

jeweilige Grundstücksgröße bemessenem Rückhaltevolumen zu errichten. Sollten die zu bebauenden Flächen versickerungsfähig sein, kann das Niederschlagswasser einer Versickerung zugeführt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist bauseits der privaten Eigentümer nachzuweisen.

#### 6.3.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Erdgasversorgungsunternehmens (EW Eichsfeldgas GmbH) sichergestellt.

#### 6.3.5 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der TEN (Thüringer Energienetze) angeschlossen.

#### 6.3.6 Telefon-/ Internetanschluss

Das Plangebiet ist an das Netz der Telekom angebunden.

#### 6.3.7 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallbeseitigung ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises, in dessen Auftrag die Eichfeldwerke GmbH die Entsorgung durchführt.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

### 7.1 Festlegungen zu privaten Anpflanzungen

Je Baugrundstück sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mind. 1 hochstammige, einheimische Laubgehölze oder 1 Obstbaumhochstämme (160-180 cm Stammhöhe ab Kronensatz) zu pflanzen. Nadelgehölze werden nicht angerechnet.

Die Umsetzung der Maßnahme hat in auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Übernahme der Pflanzbindung ist in der Bauanzeige vorzuweisen.



1,5 m. Der Abstand zu den Baugrundstücken beträgt 1,5 m, zum angrenzenden Bereich des RRB ebenfalls 1,5 m.

Zur Verwendung kommt eine Auswahl heimischer und standortgerechter Gehölze nachfolgender Auflistung (**Gehölzliste**):

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die vorgesehenen Sträucher werden gemäß FFL "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", Ausgabe 2004, folgende Qualität und Größe aufzuweisen:

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

Als Bäume kommt eine Auswahl heimischer und standortgerechter Gehölze nachfolgender Auflistung zur Verwendung (**Baumliste**):

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x thuringiaca	Thüringer Mehlbeere

Die vorgesehenen Bäume werden gemäß FFL "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", Ausgabe 2004, folgende Qualität und Größe aufweisen:

Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 10-12 cm

Die Pflanzung ist innerhalb von 2 Jahren nach Genehmigung des Bebauungsplans vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb von 3 Jahren zu ersetzen.

### A 3 Anlage eines Grabens (Entwässerungsmulde) im nördlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 16b)

In diesem Bereich wird zum Abfangen des Niederschlagswassers ein Graben angelegt. Die Ausformung des Grabens erfolgt flach und breit, sodass anströmendes Wasser bei einem stärkeren Niederschlagsereignis teilweise versickern kann.

## **8. Gestaltungsvorschriften**

### Dächer:

Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegeln und Dachsteine im Farbton RAL Nr. 2001-2009, 8003-8011 und Nr. 3000, 3003, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021 sowie Solaranlagen zulässig. Dachgauben dürfen auch mit Zink- oder Kupfereindeckung ausgeführt werden. Die Festsetzungen gelten nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Es sind alle Dachformen zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

### Geländeregulierung und Stützwende:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 1,50 m über bzw. unter der gewachsenen Geländeoberkante zulässig. Ausnahmsweise können sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden. Dabei dürfen Böschungen maximal einen Neigungswinkel von 1: 1,5 aufweisen.

Stützmauern sind in einer Höhe von bis zu 1,50m über der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Ausnahmsweise können sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden. Sie sind dauerhaft begrünt, in Natursteinmauerwerk oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Eine Absturzsicherung ist in licht- und Luftdurchlässiger Form (Draht-, Stabgitterzaun o.ä.) zulässig.

### 8.1 Nutzung und Gestaltung

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

### 8.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ,4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen
7. Gartenbaubetriebe
8. Tankstellen

### 8.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO )

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**GFZ 0,8** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

Die maximale hangseitige Firsthöhe darf **10,00 m** nicht überschreiten.

Die maximale hangseitige Attikahöhe darf **8,00 m** nicht überschreiten.

Die maximale hangseitige Traufhöhe darf **6,00 m** nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist das natürlich gewachsene Gelände in der Mitte des Gebäudes. (Gebäudemitte)

#### 8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,

#### §§ 22,23 BauNVO

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

Garagen und Carports gem. §12 BauNVO sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Öffentliche Grünflächen dürfen nicht überbaut werden, da sie als Pflanz- und Ausgleichflächen dienen.

Die Grundflächenzahl für den Geltungsbereich beträgt **0,4**

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

### **9. Altlasten**

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

### **10. Hinweise**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Das

Thüringer Landesamt  
für Denkmalpflege und Archäologie  
Humboldtstr. 11  
99423 Weimar  
[post.erfurt@tlda.thueringen.de](mailto:post.erfurt@tlda.thueringen.de)

ist mindestens 14 Tage vor Beginn von Schacht- bzw. Erdarbeiten zu informieren, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen kann.

Da sich im Ortskern von Wintzingerode eine Wallanlage (Geschütztes Bodendenkmal des Freistaates Thüringen) befindet, darf dieser Bestand nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Im weiteren Umfeld ist mit archäologischen relevanten Funden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge usw.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (ThDSchG, Neubek. Vom 14.04.2004), § 2, Abs. 7 – zu rechnen. Zudem sind die Vorschriften des § 16 ThDSchG in seiner aktuellen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Es wird aufgrund der geologischen Situation empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung gem. DIN 4020 und DIN 1054 durchzuführen.

#### Bodenordnung

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

#### Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Stadt Leinefelde-Worbis hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

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

Bei den weiteren Planungen und Vorhabenumsetzungen sind folgende Belange des Bodenschutzes hinreichend zu berücksichtigen:

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig in Anspruch genommene Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitende Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Beeinträchtigung des Bodens sind folgende Mindestanforderungen, entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen und Bodenempfindlichkeiten, rechtzeitig (Ausschreibung/Leistungsverzeichnis) zu berücksichtigen.

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrung abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässung zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrunds zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen

einzubauen und umgehend einzuheben. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

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

Ergänzend zu den Bodenschutzhinweisen wird auf das Informationsblatt der Stadt Leinefelde-Worbis zum baubegleitenden Bodenschutz verwiesen.

Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

## 11. Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 105 "Dorfstraße", Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Wintzingerode (M1:2000) .....	7
Abb. 2: Luftbild mit Blickrichtungen der Fotodokumentation (ohne Maßstab).....	8
Abb. 3: Blick 1 .....	8
Abb. 4: Blick 2 .....	9
Abb. 5: Blick 3 .....	9
Abb. 6: Blick 4 .....	10
Abb. 7: Blick 5 .....	10
Abb. 8: Blick 6 .....	11
Abb. 9: Blick 7 .....	11
Abb. 10: Auszug aus der Raumnutzungskarte Nordthüringen (ohne Maßstab) .....	15
Abb. 11: Zielplan 2020 Stadtentwicklungskonzept - Ortslage Wintzingerode.....	16
Abb. 12: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplanes - OT Wintzingerode (ohne Maßstab).....	17
Abb. 13: Auszug Flächennutzungsplan nach der 20. Änderung für den Bereich des B-Plan Nr.105 „Dorfstraße“, OT Wintzingerode. (ohne Maßstab) .....	17
Abb. 14: Gemeindegebiet Übersicht der Ortsteile (Stand: 01.08.2019).....	19
Abb. 15: Städtebauliches Konzept Variante 1 (Entwurf) .....	21
Abb. 16: Städtebauliches Konzept Variante 2 (Entwurf) .....	21
Abb. 17: Planausschnitt des Geltungsbereichs (o.M.) .....	25

Planungsgrundlage:



Intranet-GIS-Stadt Leinefelde-Worbis (CAIGOS Globe) – Liegenschaftskataster

Stand: 30.11.2018

Bestätigt, am 26. November 2019, durch das Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation.



**Stadt Leinefelde-Worbis**

Bearbeiter:

Planzeichnung / Begründung – A. Stitz

Grünordnerischer Fachbeitrag – M. Burchard