

Aufgestellt durch:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

B e g r ü n d u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Betreutes Wohnen und
Tagespflege an der Katharine"

Stand 01/ 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand.....	3
2. Kartengrundlage.....	3
3. Plangrundlagen	3
3.1. Rechtsgrundlagen.....	3
3.2. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und Regionalplan Nordthüringen.....	3
3.3. Flächennutzungsplan.....	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Bestandsbeschreibung.....	5
6. Planungsziele.....	6
7. Begründung der textlichen Festsetzungen	8
7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2. Artenschutz.....	9
7.3. Immissionen	9
7.4. Grünordnerische Festsetzungen.....	9
8. Hinweise	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Gewässerlauf der "Katharine"	4
Abbildung 2 Sinter der "Katharine"	4
Abbildung 3 Geltungsbereich (unmaßstäblich)	5
Abbildung 4 Hotelgebäude Westfassade	6
Abbildung 5 Hotelgebäude Ostfassade	6
Abbildung 6 Gaststätte	6
Abbildung 7 Kläranlage	6

1. VERFAHRENSSTAND

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" der Stadt Leinefelde-Worbis wurde am 18.05.2010 als Bebauungsplan Nr. 68 "Katharinenquell" durch den Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis beschlossen. Am 26.10.2016 erfolgte die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 68 "Katharinenquell" der Stadt Leinefelde-Worbis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" der Stadt Leinefelde-Worbis.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 27.01.2016 statt.

2. KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage wurde das Automatische Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasteramt Leinefelde-Worbis; Luftbildausschnitte und die Vermessung des IB Müller (ÖbVI) verwendet.

3. PLANGRUNDLAGEN

3.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Ausarbeitung der 5. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

3.2. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 UND REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum und als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Des Weiteren befinden sich im Umkreis der Stadt Verknüpfungspunkte für Bahn - Bahn und Bahn - Bus und eine Güterverkehrsstelle. Das Stadtgebiet verfügt über mehrere bedeutsame Verbindungen: regionale, überregionale und europäisch bedeutsame Straßenverbindungen sowie großräumig bedeutsame Schienenverbindungen. Im Stadtgebiet befindet sich außerdem ein Vorranggebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen.

Der Ortsteil Wintzingerode liegt im Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung" und im Vorranggebiet Freiraumsicherung F-32 "Ohmgebirge". Für das Vorranggebiet Freiraumsicherung gelten folgende Schwerpunkte: Die Sicherung und Entwicklung bedeutsamer Gewässersysteme, der Klimaschutz in Zusammenhang mit Kaltluft- und Frischluftzufuhrentstehung und Immissionsminderung, die Sicherung der Lebensräume für Flora und Fauna, die Sicherung und Entwicklung von Waldgebieten sowie die Sicherung und Entwicklung von Kulturlandschaften.

3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Urschrift des Flächennutzungsplanes wurde am 19.08.1998 genehmigt. Die zuletzt beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis beinhaltet 7 Änderungsbereiche im Ortsteil Wintzingerode. Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist auf dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 ein Sonstiges Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlagen mit Freibad" festgesetzt. Das Freibad, auf das sich auch die Zweckbestimmung des Sondergebietes bezieht, wurde während der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Grünfläche zugeordnet und liegt somit nicht mehr im Sondergebiet. Die angrenzenden Nutzungen sind Wald- und Landwirtschaftsflächen, ein Wohngebiet sowie Grünflächen. Außerdem grenzt eine Flächensignatur mit der Bezeichnung "Bestehende Ausgleichsflächen oder Maßnahmenflächen mit Erhaltungscharakter" an. In diesen Flächen sind allerdings bisher keine naturschutzfachlichen Maßnahmen durchgeführt worden und aktuell auch keine vorgesehen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis sieht einen Änderungsbereich im Ortsteil Wintzingerode vor. Das Sonstige Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlagen mit Freibad" soll in ein Sonstiges Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Tagespflege" umgewidmet werden.

Der naturnahe Gewässerlauf der "Katharine" soll als geschütztes Linienbiotop festgesetzt werden und das dazugehörige Sinterbecken soll ebenfalls als geschütztes Biotop festgesetzt werden.



Abbildung 1 Gewässerlauf der "Katharine"



Abbildung 2 Sinter der "Katharine"

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege" der Stadt Leinefelde-Worbis befindet sich im Ortsteil Wintzingerode und umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Wintzingerode, Flur 2, Flurstück 314/67 und anteilig das Flurstück 75/1.

Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ausschließlich das Flurstück 314/67, Flur 2, Gemarkung Wintzingerode.

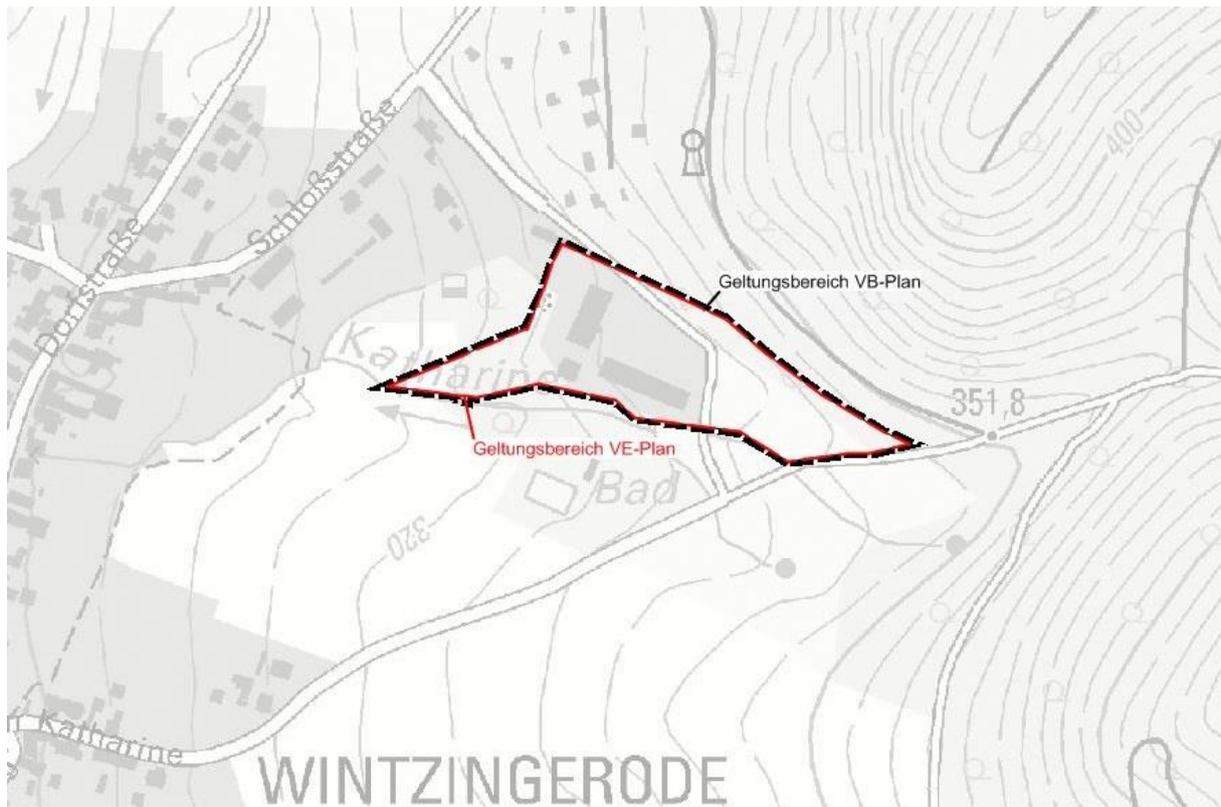


Abbildung 3 Geltungsbereich (unmaßstäblich)

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Die ehemalige Hotelanlage besteht aus 2 Hauptgebäuden mit diversen Nebenanlagen, darunter eine alte Kläranlage im südlichen Bereich. Die 2 Hauptgebäude des Komplexes sind ein 2-geschossiges Hotelgebäude mit Keller- und Dachgeschoss und eine dazugehörige 1-geschossige Gaststätte mit Kellergeschoss. Die Außenanlagen sind zum Teil versiegelt und durch die Vornutzung als Grünanlagen gestaltet. Angrenzend an den südlichen Bereich des Bebauungsplanes fließt das naturnahe Gewässer "Katharine", welches in der südlich angrenzenden Grünfläche ein Sinterbecken ausgebildet hat. Westlich des Geltungsbereiches schließen sich Grünflächen und eine Wohnbaufläche an. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls eine Grünfläche, die als private Eigentümergeärten genutzt werden. Im Norden und Nordosten befinden sich Waldflächen.



Abbildung 4 Hotelgebäude Westfassade



Abbildung 5 Hotelgebäude Ostfassade



Abbildung 6 Gaststätte



Abbildung 7 Kläranlage

In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Bodenstein" welches eine Gesamtfläche von 134 ha (davon 16 ha Totalreservat) hat und zum Naturraum "Ohmgebirge - Bleicheröder Berge" gehört. Es ist geprägt von naturnahen Buchen- und Laubmischwäldern und einer artenreichen Vogelfauna.

6. PLANUNGSZIELE

Im Zuge des Planverfahrens sollen die vorhandenen 2 Hauptgebäude sowie eines der Nebengebäude erhalten und umgenutzt werden. In dem ehemaligen Hotelgebäude sollen 40 Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen. In der ehemaligen Gaststätte soll eine Einrichtung zur Tagespflege etabliert werden. Für das bisher nur eingeschossige Gaststättengebäude wird im Bebauungsplan eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen, um Erweiterungen zu ermöglichen. Die beiden Einrichtungen sollen zukünftig mit 2 unterschiedlichen Hausnummern adressiert werden.

Um die Barrierefreiheit der Gebäude sicherzustellen ist zwischen den Hauptgebäuden ein dreigeschossiger Verbindungsbau geplant, welcher zudem über einen Aufzug verfügen soll.

Alle Gebäude weisen nach den Umbauten folgende bauliche Merkmale auf: feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Schalungen, harte Bedachung, Bauweise mit Mauerwerk oder Betonteilen sowie eine Bekiesung der Dachflächen nach DIN 4102 T4.

Die Außenanlagen sind als gestalteter Aufenthaltsort für die Bewohner und deren Besucher geplant und ebenso barrierefrei. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine Süd-Terrasse an der Tagespflegeeinrichtung verbessert werden.

Des Weiteren dienen die Außenanlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Bereitstellung der Aufstellflächen für die Feuerwehr. Es sind insgesamt 39 Stellplätze geplant. Die Erschließung dieser Stellplätze erfolgt dann nicht mehr über den östlich verlaufenden öffentlichen Weg, sondern wird durch den Bau einer zusätzlichen Zufahrtsstraße im Vorhabengebiet sichergestellt. Die öffentliche Widmung der östlichen Erschließungsstraße, der "Schloßstraße" erfolgt mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bis einschließlich des Wendehammers/Aufstellfläche für die Feuerwehr auf dem Flurstück 314/67, Flur 2.

Die ehemalige Kläranlage und zwei der Nebengebäude sollen abgerissen und durch eine neue Kläranlage und ein neues Nebengebäude (Garage mit Unterstellmöglichkeiten) ersetzt werden. Im südlichen Geltungsbereich ist unter einer Stellplatzfläche eine 100 m³ große Löschwasserzisterne zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung geplant. Diese wird mit dem gesammelten Regenwasser der Dachflächen aller Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches befüllt. Das in der Kläranlage vorgereinigte Schmutzwasser soll in einem Nachklärteich abschließend gereinigt werden und dann über ein naturnahes Gerinne in die Katharine eingeleitet werden. Der Überlauf der Löschwasserzisterne wird ebenfalls über dieses Gerinne in die Katharine eingeleitet. Der Einleitpunkt liegt nach dem Bereich des Linienbiotops und des Sinterbeckens. Eine Einleitgenehmigung liegt vor. (s. Anlage)

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Hotelkomplexes als Betreutes Wohnen und Tagespflege indem die schon vorhandenen Strukturen genutzt und nur geringfügig erweitert werden.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" wird ein Sonstiges Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Tagespflege" (§ 11 BauNVO) mit 4 Teilflächen festgesetzt.

Teilfläche 1:

Zulässig sind: - Tagespflege

In dem Gebäude der ehemaligen Gaststätte soll ausschließlich eine Einrichtung für die Tagespflege etabliert werden.

Teilfläche 2:

Zulässig sind: - Betreutes Wohnen

- Verwaltungs- und Bürogebäude

In dem neu geplanten Verbindungsbau sind vom Vorhabenträger ergänzende Wohnungen und Büros geplant.

Teilfläche 3:

Zulässig sind: - Betreutes Wohnen

In dem Gebäude des ehemaligen Hotels soll ausschließlich Betreutes Wohnen stattfinden.

Teilfläche 4:

Zulässig sind: - Garagen und Nebenanlagen

In der Teilfläche 4 ist ein Nebengebäude als Ersatz für die abzureißenden Nebenanlagen geplant. Hier sollen u.a. kleine Nutzfahrzeuge abgestellt und Möbel für den Außenbereich untergestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1:	II
Teilfläche 2, 3	III
Teilfläche 4:	I

Die maximale Traufhöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1, 2:	342 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 3:	341 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 4:	330 m ü. NN über OK Gelände

Die maximale Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1, 2:	342 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 3:	344 m ü. NN über OK Gelände
Teilfläche 4:	330 m ü. NN über OK Gelände

Bauweise, Baugrenzen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften

Die zulässigen Dachformen werden wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1, 2, 4:	Flachdach (FD), Pultdach (PD)
Teilfläche 3:	Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)

7.2. ARTENSCHUTZ

An den südöstlich ausgerichteten Fassadenbereichen der Bestands- und Neubauten sind 4 Halbhöhlennistkästen und 4 Fledermausflachkästen in einer Höhe von mindestens 3 m anzubringen.

7.3. IMMISSIONEN

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen. Die Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete liegen tags zwischen 45-65 dB(A) und nachts zwischen 35-65 dB(A). Da die Nutzung im Vorhabengebiet eine Art des Wohnens ist, werden die festgesetzten Orientierungswerte an denen von Wohngebieten orientiert. Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau werden im Beiblatt zur DIN 18005 genannt. Es werden in der DIN nur Orientierungswerte genannt, die keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte darstellen. Im Einzelfall bedürfen die Werte einer Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Die DIN 18005 ermöglicht einen tolerierbaren Überschreitungsspielraum, der situationsbedingt bei 5 dB liegen darf. Schallschutz in Wohngebieten ist eine erforderliche Abwägung und wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. In bestimmten Fällen, ist eine entsprechende Zurückstellung des Schallschutzes möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine Zurückstellung aber nur in Verbindung mit der planungsrechtlichen Festlegung von geeigneten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.¹ Nebenanlagen sollten bei einer offenen Bauweise so angeordnet werden, dass Lücken geschlossen werden können (Schallschutz durch Gebäude). Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

7.4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

Der Schutz von Bestandsbäumen, -vegetation sowie -pflanzflächen ist nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen,

¹ TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven BU13 14.08.2015

Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) - DIN 18920 fachgerecht durchzuführen.

Festsetzungen zu Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche A1:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A1 sind auf 82m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Strauchpflanzungen sind flächig mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, verpflanzt, in einem Pflanzraster von 1m x 1,5m anzulegen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A1. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 2.1; E/A 4.3:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 2.1 und E/A 4.3 sind auf 92m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Bäume sind als Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind flächig mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, verpflanzt, in einem Pflanzraster von 1m x 1,5m anzulegen. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A2. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 2.2; E/A 2.1, 7.2, 8.3:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 2.2 und E/A 2.1, 7.2, 8.3 sind auf 253m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Bäume sind als Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind flächig mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, verpflanzt, in einem Pflanzraster von 1m x 1,5m anzulegen. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A3. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 3; E/A 2.3, 3.4, 5.2, 5.3, 6.3, 8.4, 9.2, 12.5, 13.3:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 3 und E/A 2.3, 3.4, 5.2, 5.3, 6.3, 8.4, 9.2, 12.5, 13.3 sind auf 959m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Strauchpflanzungen sind flächig mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, verpflanzt, in einem Pflanzraster von 1m x 1,5m anzulegen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A4. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A 2.3:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A 2.3 sind auf 1.549m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Bäume sind als Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind flächig mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, verpflanzt, in einem Pflanzraster von 1m x 1,5m anzulegen. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A5. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A 2.4:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A 2.4 sind auf 680m² Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut-

und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Bäume sind als Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind flächig mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, verpflanzt, in einem Pflanzraster von 1m x 1,5m anzulegen. Es ist ein Mindestanteil von 10% Dornensträuchern zu verwenden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A6. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsfläche A 4:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche A 4 sind auf 140m² Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche soll für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Strauchpflanzungen sind flächig mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, verpflanzt, in einem Pflanzraster von 1m x 1,5m anzulegen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A7. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Ausgleichsflächen A 5; E/A 1.4, 16.2, 19.2:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen A 5 und E/A 1.4, 16.2, 19.2 ist auf 90m² ein Nachklärbecken mit einem Überlauf in ein naturnahes Gerinne anzulegen. Die Fläche soll durch Ufervegetation für Vögel und Kleinsäuger als Brut- und Nahrungshabitat ausgebildet werden. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A9. Die Artenliste ist dem Maßnahmenblatt zu entnehmen.

8. HINWEISE

Nr. 1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nr. 2 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Nr. 3 Festpunkte

Falls sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geodätische Festpunkte befinden, sind diese besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist dies unmittelbar der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

Nr. 4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen für Trinkwasser (Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel"), Gasversorgung (EW Eichsfeldgas GmbH), Telekommunikation (Deutsche Telekom AG) und Elektroenergie (Thüringer Energienetze GmbH). Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt über eine auf dem Grundstück liegende Kläranlage in welcher das Schmutzwasser behandelt wird. Die Nachklärung erfolgt in einem Nachklärteich. Das gereinigte Schmutzwasser und das auf dem Plangebiet aufgefangene Regenwasser sind anschließend durch ein Gerinne in die Katharine

einzuleiten. Die entsprechende Einleitgenehmigung liegt vor. Durch die neue Schmutzwasserbehandlung entfällt der ehemalige Schmutzwasserkanal. Für die Schmutzwasserentsorgung der an den Kanal angeschlossenen privaten Eigentümergeärten ist anschließend eine separate Lösung zu finden.

Nr. 5 Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden 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. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. 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.

Aufgestellt durch:

Claus- Christoph Ziegler

Heilbad Heiligenstadt, 01.02.2017

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Bestands-, Konflikt- und Kompensationsplan
- Anlage 2: Eingriffs / Ausgleichsbilanz mit Maßnahmenblättern
- Anlage 3: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Anlage 4: Einleitgenehmigung

Anlage 1

Bestands-, Konflikt- und Kompensationsplan

Anlage 2

Eingriffs / Ausgleichsbilanz mit Maßnahmenblättern

Anlage 3

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage 4 Einleitgenehmigung