



Stadt Leinefelde - Worbis

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.83
„Kurbad“

im Stadtteil Wintzingerode

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

Entwurf Var. 05

10.08.2016

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	LAGE, TOPOGRAPHIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:	7
3.3	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	7
3.4	RECHTLICHE FESTSETZUNGEN:	7
3.5	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT	8
3.6	IMMISSIONSSCHUTZ	8
3.7	ANDERE PLANERISCHE TATBESTÄNDE	9
4	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	9
4.1	ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	9
4.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT FÜR DEN PLANBEREICH	10
4.3	ERSCHLIEßUNG	10
4.3.1	Verkehrerschließung	10
4.3.2	Grundstücksentwässerung.....	10
4.3.3	Trinkwasser.....	11
4.3.4	Löschwasserversorgung	11
4.3.5	Stromversorgung	11
5	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
5.1.1	1. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)...	11
5.1.2	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 23 BauNVO)	12
5.1.3	3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	12
5.1.4	4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.1/4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und (2), § 23 (5) BauNVO).....	12
5.1.5	5. Immissionsschutz	12
5.1.6	6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB).13	
5.2	II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 THÜBO)	13
5.2.1	1. Fassaden	13
5.2.2	2. Dächer	13
5.2.3	3. Einfriedungen	13
5.3	III. HINWEISE (§ 9 (6) BAUGB).....	13
5.3.1	1.-Behandlung des Abwassers	13
5.3.2	2.- Behandlung des Oberflächenwassers.....	13
5.3.3	3. Trinkwasser.....	14
5.3.4	4. Löschwasserversorgung	14
5.3.5	5. Denkmalschutz I Bodenfunde:	14
5.3.6	6. Bodenschutz:.....	14
5.3.7	7. Altlasten	14

Anlage 01 – **Umweltbericht** Fachbeitrag Büro Axel Köbele vom 12.05.2016

Anlage 02 – **Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage** Kd.Nr:12058 Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) vom 22.06.2016

Anlage 03 – **Die Zustimmung zum Antrag auf Versorgung mit Wasser und Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses** Reg.-Nr. 37/16, Kd.Nr.12058 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) vom 30.03.2016

1 ANLASS UND ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt aufgrund konkreter Nutzungsänderungsabsichten des Vorhabenträgers für dessen Grundstück bauordnungsrechtliche und erschließungstechnische Voraussetzungen zur nachträglichen Wohnnutzung zu sichern.

Der Vorhabensträger möchte für ein auf seinem Grundstück 1984 als Wirtschaftsgebäude errichtetes Nebengebäude die nachträgliche Wohnnutzung sichern umso das Gebäude für eine Wohnnutzung weiter anzupassen.

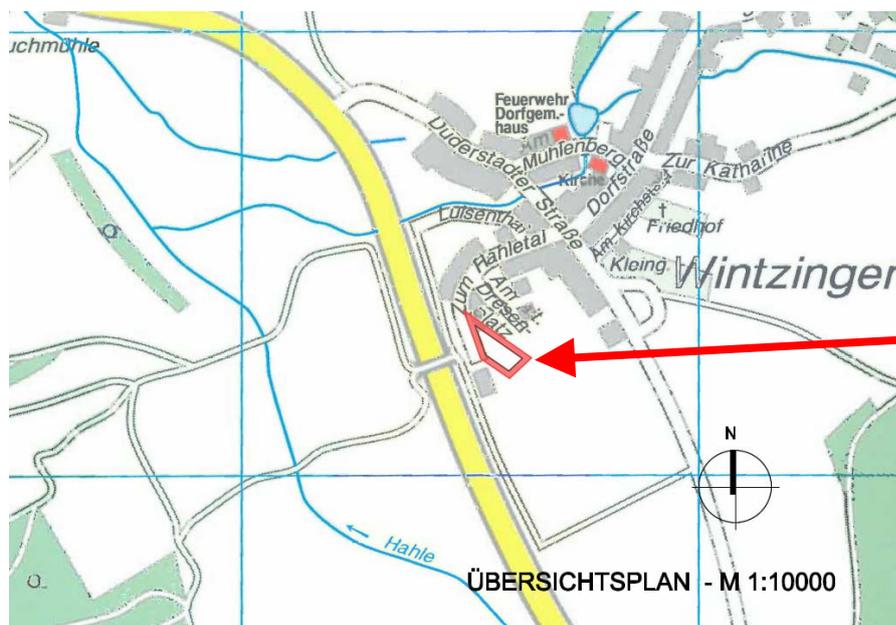
In den Räumen seines regulären Wohngebäudes unterhält der Vorhabensträger seine Arztpraxis. Auf Grund von gestiegenen Anforderungen und einem erhöhten Flächenbedarf der Praxisräume ist der Vorhabensträger zum Wohnen in die Räume des Nebengebäudes ausgewichen.

Um dem Wunsch des Vorhabenträgers der weiteren Wohnnutzung in dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude zu entsprechen sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2015 ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich durch Abdruck am 01.10.2015 im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Leinefelde-Worbis bekannt gemacht worden.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 0,24 ha großen räumlichen Geltungsbereich. Die genauen Grenzen können der Planzeichnung entnommen werden.

2 LAGE, TOPOGRAPHIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



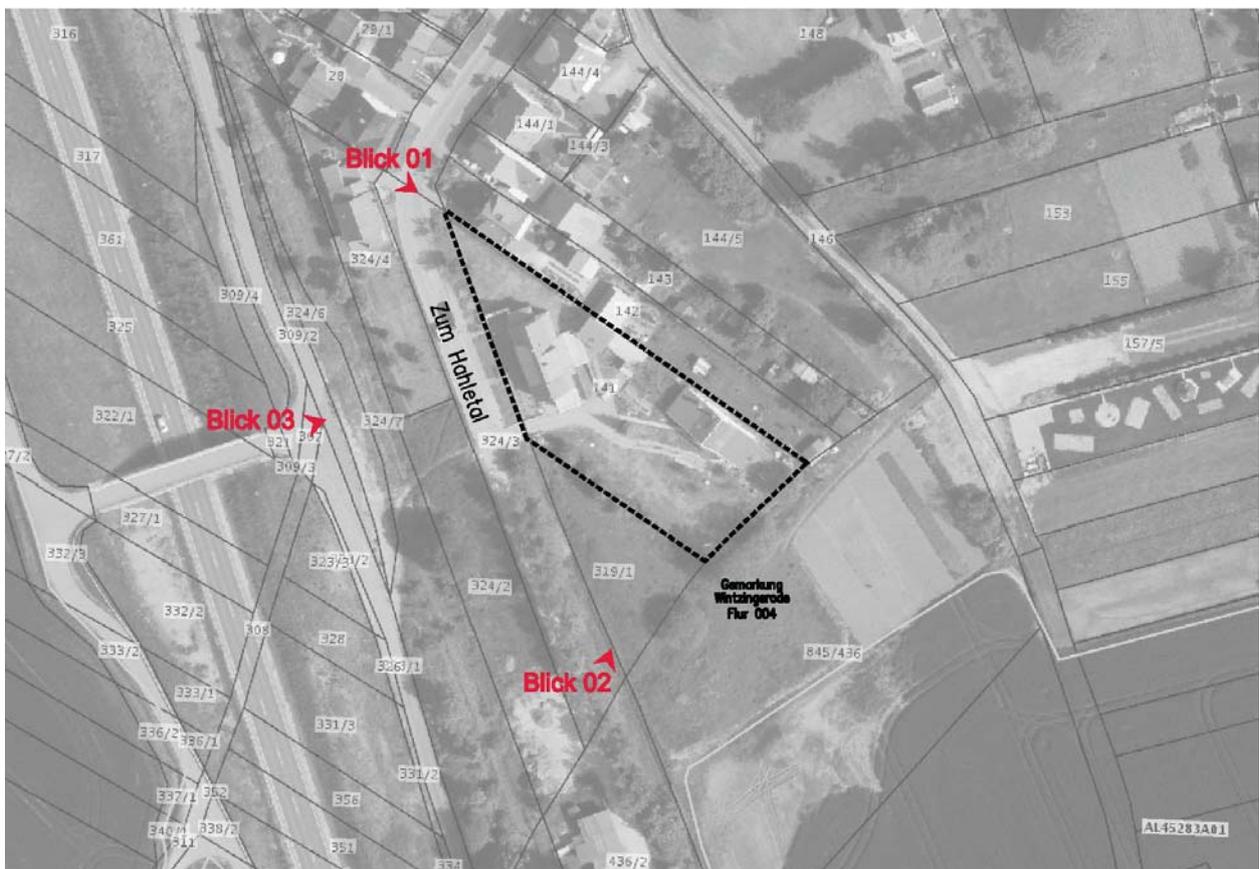
Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Wintzingerode und umfasst eine Größe von ca. 0,24 ha. Er beinhaltet die Grundstücke

Flur	Fl. St. Nr.	Nutzung
004	141/1	Gartenfläche
004	141/2	Siedlungsfläche / Gartenfläche

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten von Wohnbebauung
- im Westen von der Gemeindestraße „Zum Hahletal“
- im Südwesten von Weidefläche
- im Südosten von Ackerland



Luftbild mit Blickrichtungen zur Fotodokumentation (ohne Maßstab)

Fotodokumentation:



Blick 01 „Zum Hahletal“ Nordwestansicht



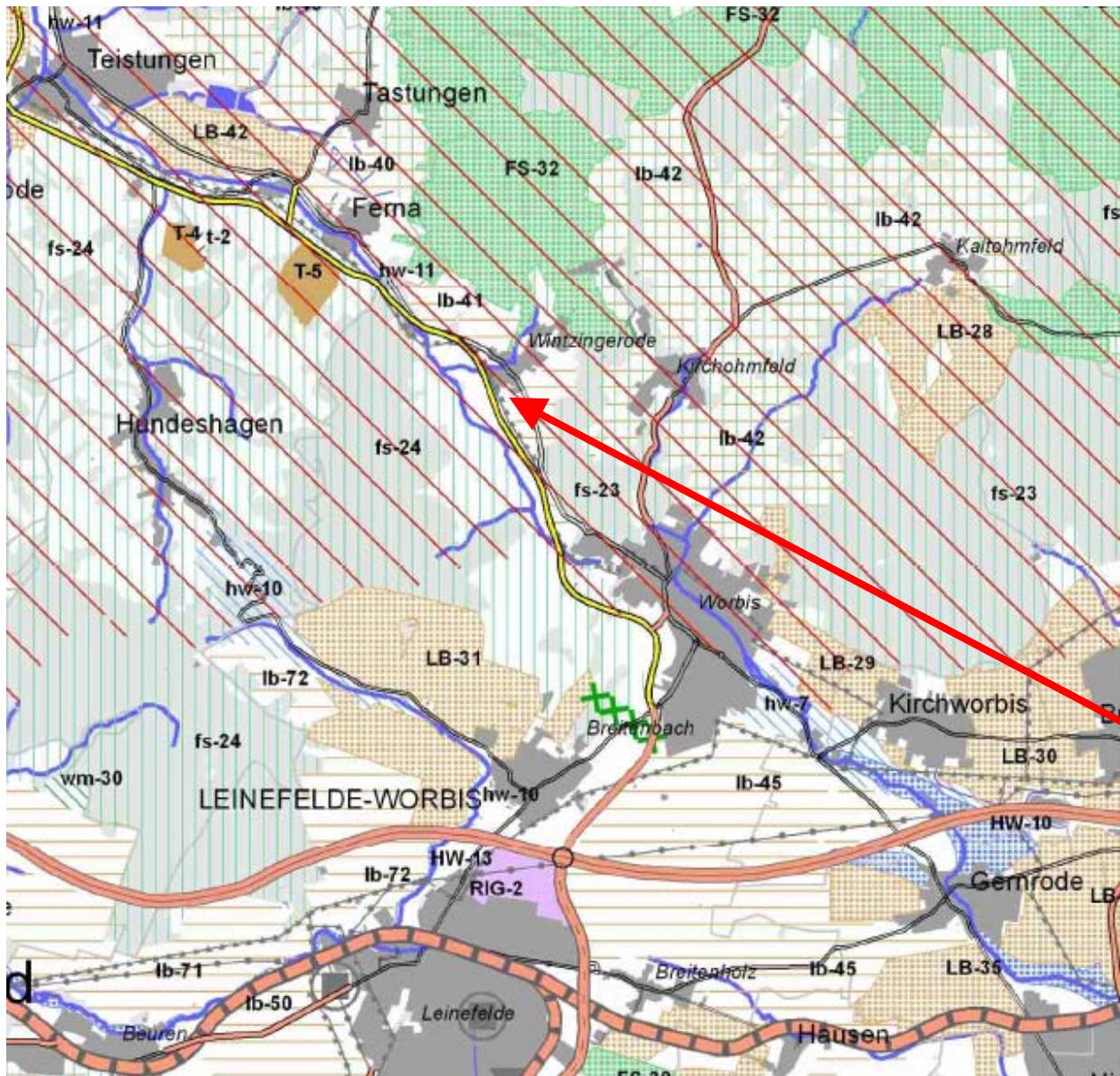
Blick 02 „Zum Hahletal“ Südansicht



Blick 03 Südwestansicht

3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN



Auszug aus der Raumnutzungskarte Nordthüringen
(Regionalplan 13.09.2012)

(ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist Teil des Mittelzentrums Leinefelde-Worbis und befindet sich in dem in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen ausgewiesenen Siedlungsbereiches der Stadt Leinefelde-Worbis, dem Stadtteil Wintzingerode. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

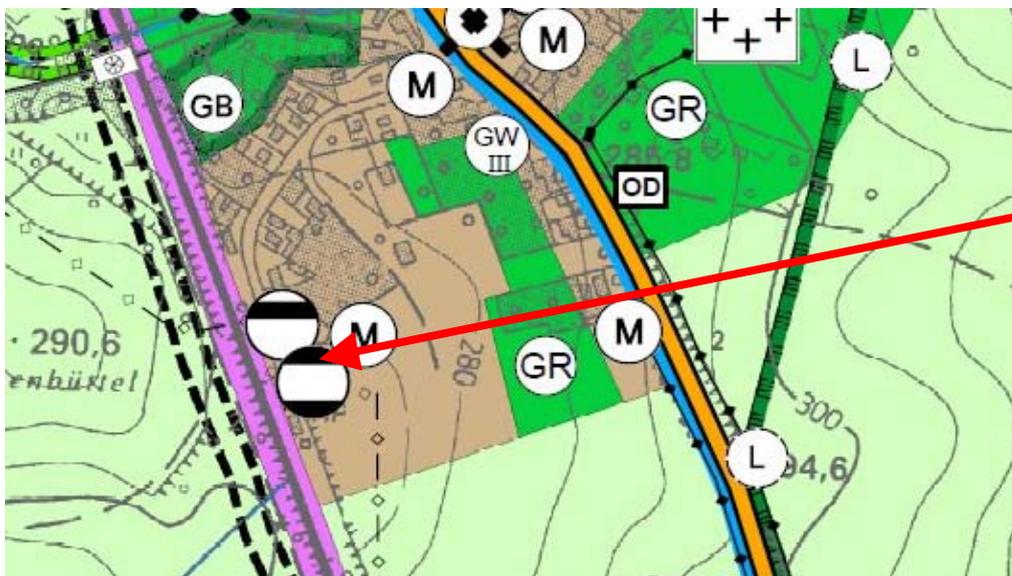
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung dar, welche sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben.

Im Flächennutzungsplan „Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde – Worbis“ für den Entwicklungszeitraum 1996 bis ca. 2010 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.83 „Kurbad“ im Stadtteil Wintzingerode weicht nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan geht folglich mit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung einher.



Auszug aus dem FNP „Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde – Worbis“ mit Geltungszeitraum 1996 bis ca. 2010

3.3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Bereich des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan, Vorhaben werden auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

3.4 RECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III.

Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen. Gewässer 2. Ordnung sind nicht betroffen. Die Zuständigkeit liegt beim Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“

- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Im Plangebiet befinden sich keine weiteren geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

3.5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT

Für das Planverfahren wurde ein Umweltbericht (siehe Anlage „Umweltbericht“) erarbeitet. Dieser umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Menschen, die Tiere und Pflanzen, sowie den Boden, das Wasser, die Luft, das Klima das Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden Maßnahmen entsprechend den „Grünordnerischen Festsetzungen“ des Umweltberichtes festgesetzt..

3.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Planfeststellung für die B 247 wurde die benachbarte Wohnbebauung aufgrund der möglichen Straßenverkehrslärmbeeinträchtigungen untersucht. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Bereich der Straße zum Hahletal 15 Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags und bis zu 49 dB(A) nachts ausgehend von der B 247 erreicht werden.

Somit sind die für die vorgesehene Wohn- und Büronutzung anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 deutlich überschritten.

Neben der B 247 belastet zusätzlich auch der ca. 100 m südlich gelegene Baubetrieb mit seiner Zufahrt über die Straße „zum Hahlethal“ den Geltungsbereich. Die Betriebszeiten beschränken sich jedoch hier vorwiegend auf die Tageszeiten und mit der Betriebsgröße von ca. 5-10 Mitarbeitern und der vorwiegenden Tätigkeit auf auswärtigen Baustellen ist der Zufahrtsverkehr hier als gering und zeitlich geregelt einzustufen.

Wo im Rahmen der Abwägung in solchen lärmkritischen, vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen -insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Festlegung der mindestens erforderlichen Luftschalldämmung erfolgt über Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen.

Für die folgenden Baufelder werden Empfehlungen zur Einhaltung des Bauschalldämm-Maß gegeben. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Baufeld	Lärmpegel Tag dB(A)	Lärmpegel Nacht dB(A)	Lärmpegel- bereich DIN 4109	Erf.R`w res. Wohnen/Büro DIN 4109
1	57	49	II	30
2	57	49	II	30

Die aufgeführten Baufelder befinden sich im Lärmpegelbereich II. Das erforderliche resultierende Bauschalldämm- Maß von 30 dB ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten. Weiterhin sollte die Prüfung der Raumkubatur nach Tabelle 9 sowie des Fensteranteils nach Tabelle 10 der DIN 4109 erfolgen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sollten die Fenster von Schlafräume in den zur Bundesstraße B 247 abgewandten Seite ausgerichtet sein oder entsprechende Lüftungsanlagen vorgesehen werden die eine erhöhte Schallbelastung während des natürlichen Lüftens ausschließen. Außenaufenthaltsbereiche wie Freisitze Balkone Terrassen sollten ebenfalls an der zur Straße abgewandten Seite vorgesehen werden.

3.7 ANDERE PLANERISCHE TATBESTÄNDE

- keine

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

4.1 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Lage

Der Stadtteil Wintzingerode befindet sich im Norden des Stadtgebietes, nordwestlich von Worbis am südlichen Rand des Ohmgebirges. Mit ca. 540 Einwohnern ist Wintzingerode mit den kleineren Stadtteilen Kirchohmfeld und Breitenholz im Stadtgebiet vergleichbar. 1204 wurde Wintzingerode erstmals urkundlich erwähnt. Bis zur Fusion im März 2004 gehörte die Gemeinde Wintzingerode zur Verwaltungsgemeinschaft „Am Ohmgebirge“. Nordöstlich der Dorflage, im Ohmgebirge, ist die zur Gemeinde Wintzingerode gehörende Burg und Siedlung Bodenstein gelegen.

Naturräumliche Einbindung

In Tal-Hang-Lage zum Hahletal, am Beginn eines der weitläufigen Täler des Ohmgebirges liegt Wintzingerode mit 285 m NN am niedrigsten im Stadtgebiet. Die Siedlungsfläche ist ausreichend mit privaten Grünflächen (Gartenland) ausgestattet. Mit Streuobstwiesen begrünte Ortsränder fügen sich harmonisch in die Landschaft ein. Die Hahle verläuft in relativ weiter Entfernung westlich zur Ortslage. Zwei, zum Teil verrohrte Bachläufe durchziehen den Ort. Der südwestlich der ehemaligen Bundesstraße B247 gelegene Teil der Ortslage befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes III.

Siedlungsstruktur

Wintzingerode weist eine straßendorfähnliche, auf zwei sich kreuzende größere Straßen konzentrierte lineare Siedlungsstruktur auf. Ein Straßenring bildet mit der ev. Kirche und dem Dorfanger die Ortsmitte. Die typisch geschlossene und dicht an der Straße stehende Bebauung der Dorfstraße ist das historische Zentrum und prägt das Ortsbild. Die Bebauung der sonstigen Straßen und Seitenstraßen ist jüngerem Datums und durch eine lockere, überwiegend offene Bauweise gekennzeichnet. Siedlungserweiterungen erfolgten in jüngerer Zeit nicht, es wurden vorwiegend erschlossene Baulücken bebaut. Die Neubautätigkeit nach 1990 war und ist gering. Im südwestlich gelegenen Dorfbereich wurde eine größere ausgewiesene Wohnbaufläche die städtebaulich eine nicht wünschenswerte Siedlungserweiterung darstellte und unbebaut blieb aufgehoben.

Verkehr in der Ortslage

Mit der Stilllegung der ehemaligen Bahnstrecke Teistungen- Leinefelde und der Fertigstellung der Ortsumgehung der Bundesstraße B247 im Jahr 2012 wurde die ehemals hohe Verkehrsbelastung im Ort markant reduziert. Über den Zubringer zur Bundesstraße 247 wird Wintzingerode mit Worbis und Duderstadt verbunden. Mit der neuen Buswendeschleife und dem dazugehörigen Haltepunkt wird Wintzingerode an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Örtliche Wanderwege und ein Gebietswanderweg verbinden Wintzingerode mit dem Ohmgebirge (Burg Bodenstein, Adelsborn) und mit dem Stadtgebiet von Worbis.

Die ehemalige Trasse der Bundesstraße Nr. 247 wurde in die Baulast der Stadt Leinefelde - Worbis übertragen und zu einem Radweg umgestaltet.

Nutzungsstruktur

Wintzingerode besitzt eine typisch dörfliche Nutzungsstruktur mit inzwischen überwiegender Wohnnutzung. Mit zwei Einzelhandelseinrichtungen und zwei privaten Dienstleistungsunternehmen ist Wintzingerode bezogen auf seine Einwohnerzahl gut ausgestattet. Die reizvolle Lage in Waldnähe, die zahlreichen Wanderwege ins Ohmgebirge und die nahen Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten (Burg Bodenstein) machen Wintzingerode zu einem entwicklungsfähigen Wohn- und Erholungsort.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT FÜR DEN PLANBEREICH

Das vom Vorhabenträger mit dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Ziel sieht den Erhalt der ansässigen Zahnarztpraxis in den Räumen des ehemaligen Wohnhauses und die Sicherung der Wohnfunktion in dem 1984 errichteten Wirtschaftsgebäuden vor.

Dazu werden innerhalb des 0,24ha großen Planbereichs der sich nordöstlich entlang der Gemeindestraße „Zum Hahletal“ erstreckt zwei Baufelder ausgewiesen. Baufeld 1 parallel zur Straßenflucht und Baufeld 2 parallel zur nördlichen Grenze als Grenzausbau in abweichender Bauart.

Die Bebauung soll sich in die vorhandene ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung der näheren Umgebung integrieren. Dementsprechend erfolgen Festsetzungen der Gebäudehöhen als Trauf- und Firsthöhenbegrenzung sowie die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ).

Der Geltungsbereich dient vorwiegend dem Wohnen sowie den wohnverträglichen Nutzungen wie Büros und Praxen insbesondere für freie Berufe. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) als konkrete Nutzung für das Wohnen sowie für die Praxis- und Büronutzung im Rahmen der Ausführung freier Berufe.

4.3 ERSCHLIEßUNG

4.3.1 Verkehrserschließung

Verkehrstechnisch ist die Erschließung über die Gemeindestraße „Zum Hahletal“ gesichert.

4.3.2 Grundstücksentwässerung

Schmutzwasser:

Die mit der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr:12058 Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) vom 22.06.2016 genannten Bedingungen zum Einleiten von vollbiologisch vorgereinigtem Schmutzwasser sind einzuhalten (siehe Anlage2).

Demnach erfolgt die die Behandlung des häuslich anfallenden Schmutzwassers in einer vollbiologische Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1 und Teil 3 unter den in der Genehmigung genannten Bedingungen. Jegliche Änderung der Nutzung der Praxisräume und der Wohnräume sind dem WAZ anzuzeigen.

Niederschlagswasser / Oberflächenwasser:

Entsprechend der Bestimmungen der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr.:12058 Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) vom 22.06.2016 zum Einleiten von Regenwasser wird das Niederschlagswasser der bestehenden Dach- und Hofflächen gesammelt und in den öffentlichen Kanal des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) abgeleitet. Das Regenwasser vom neu zu errichtenden Anbau wird versickert. Die Versickerung erfolgt über eine Kiesrigole entsprechend der Planung zur Ver- und Entsorgung (siehe Anlage2 - Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr.:12058 Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“).

4.3.3 Trinkwasser

Das Grundstück ist bereits durch eine Hausanschlussleitung 32er PEX an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Der Trinkwasseranschluss ist durch ein zugelassenes Fachunternehmen um die geplante Erweiterung zu ergänzt. Die Zustimmung zum Antrag auf Versorgung mit Wasser und Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) Reg.-Nr. 37/16, Kd.Nr.12058 wurde am 30.03.2016 mit der dazugehörigen Ver-und Entsorgungsplanung erteilt. (siehe Anlage3)

4.3.4 Löschwasserversorgung

Der nächstgelegene Löschwasserhydrant befindet sich im Einmündungsbereich Luisental I Bahnhofstraße. Bei einer punktuellen Messung im Jahr 2010 wurde bei einem Druck von 1,5 bar eine Entnahmeleistung von 57 m³/h ermittelt Abweichungen von diesem Wert können auf Grund unterschiedlicher Betriebs- und Abnahmesituationen nicht ausgeschlossen werden.

4.3.5 Stromversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch das Netz der *TEN* Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG sichergestellt.

5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.1 1. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Es wird die konkrete Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Baufeld 01 : Wohnen

Baufeld 02 : Wohnen, Praxis - und Büronutzung im Rahmen der Ausführung freier Berufe.

5.1.2 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 23 BauNVO)

2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Es werden Gebäudehöhen festgesetzt (siehe zeichnerische Teil)

Die Traufhöhe (TH) ist festgelegt als Maß zwischen der Bezugsebene und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe (FH) als Maß zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach der Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Dachhaut. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die anstehende Geländehöhe in der Gebäudemitte der nachzuweisenden baulichen Anlage (gesetzt auf 0,00).

5.1.3 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Baufeld 01 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist der Ausbau der Grundstücksgrenze über 16,70m zulässig. (§ 22 BauNVO)

3.2 Im Baufeld 02 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist der Ausbau der Grundstücksgrenze über 19,15m zulässig. (§ 22 BauNVO)

3.3 Es sind Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet

5.1.4 4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.1/4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und (2), § 23 (5) BauNVO)

4.1 Die Grundfläche der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen, Garagen und Carports darf 40m² nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

5.1.5 5. Immissionsschutz

Für folgenden Baufelder werden Festsetzungen zur Einhaltung des Bauschalldämm-Maß getroffen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Baufeld	Lärmpegel Tag dB(A)	Lärmpegel Nacht dB(A)	Lärmpegelbereich DIN 4109	Erf.R`w res. Wohnen/Büro DIN 4109
1	57	49	II	30
2	57	49	II	30

Die aufgeführten Baufelder befinden sich im Lärmpegelbereich II. Das erforderliche resultierende Bauschalldämm- Maß von 30 dB ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten. Weiterhin hat die Prüfung der Raumkubatur nach Tabelle 9 sowie des Fensteranteils nach Tabelle 10 der DIN 4109 zu erfolgen.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind die Fenster von Schlafräume an den zur Bundesstraße B 247 abgewandten Seiten auszurichten oder Lüftungsanlagen vorzusehen.

Außenaufenthaltsbereiche wie Freisitze Balkone Terrassen sind an den zur Straße abgewandten Seiten vorzusehen.

5.1.6 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

M 1 Anpflanzung von 1 Apfel- Hochstamm 'Gravensteiner', 1 Eberesche und 1 Rotdorn-Hochstamm auf dem Grundstück.

M 2 Die im Vorgriff vorgenommene Beseitigung eines umfangreichen Fichtenbestands trägt mit dem Wegfall saurer Nadelstreu zu einer Verbesserung der Bodenverhältnisse bei.

5.2 II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 THÜBO)

5.2.1 1. Fassaden

Die Fassaden sind unter Verwendung naturnaher Materialien wie mineralische Putze, Ziegel, Stein und Holz zu gestalten. Fassaden in Blockbohlen oder Vollstammoptik sowie spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

5.2.2 2. Dächer

Für die Hauptkörper sind zugelassen Sattel,- Walm,- und versetzte Pultdächer. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und bauliche Nebenanlagen sind in ihrer Dachform frei. Steildacheindeckungen sind mit Dachziegel oder Dachschindeln der Farbtöne "rot, -rot-rotbraun oder anthrazit" und als Gründachaufbau oder mit solartechnischen Elementen auszuführen.

5.2.3 3. Einfriedungen

Einfriedungen in massiver, geschlossener Ausführung wie zum Beispiel Mauern, Trogsteine, Betonwände sind unzulässig.

5.3 III. HINWEISE (§ 9 (6) BAUGB)

5.3.1 1.-Behandlung des Abwassers

Die mit der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr:12058 Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) vom 22.06.2016 genannten Bedingungen zum Einleiten von vollbiologisch vorgereinigtem Schmutzwasser sind einzuhalten (Anlage2 der Begründung zum B-Plan). Demnach erfolgt die die Behandlung des häuslich anfallenden Schmutzwassers in einer vollbiologische Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1 und Teil 3 unter den in der Genehmigung genannten Bedingungen. Jegliche Änderung der Nutzung der Praxisräume und der Wohnräume sind dem WAZ anzuzeigen.

5.3.2 2.- Behandlung des Oberflächenwassers

Entsprechend der Bestimmungen der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr:12058 Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) vom 22.06.2016 zum Einleiten von Regenwasser wird das Niederschlagswasser der bestehenden Dach- und

Hoffflächen gesammelt und in den öffentlichen Kanal des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) abgeleitet. Das Regenwasser vom neu zu errichtenden Anbau wird versickert. Die Versickerung erfolgt über eine Kiesrigole entsprechend der Planung zur Ver- und Entsorgung (siehe Anlage2 der Begründung zum B-Plan - Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage Kd.Nr.:12058 Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“).

5.3.3 3. Trinkwasser

Das Grundstück ist bereits durch eine Hausanschlussleitung 32er PEX an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Der Trinkwasseranschluss ist durch ein zugelassenes Fachunternehmen um die geplante Erweiterung zu ergänzt. Die Zustimmung zum Antrag auf Versorgung mit Wasser und Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) Reg.-Nr. 37/16, Kd.Nr.12058 wurde am 30.03.2016 erteilt und ist als Anlage3 der Begründung zum B-Plan beigelegt.

5.3.4 4. Löschwasserversorgung

Der nächstgelegene Löschwasserhydrant befindet sich im Einmündungsbereich Luisental I Bahnhofstraße. Bei einer punktuellen Messung im Jahr 2010 wurde bei einem Druck von 1,5 bar eine Entnahmeleistung von 57 m³/h ermittelt. Abweichungen von diesem Wert können auf Grund unterschiedlicher Betriebs- und Abnahmesituationen nicht ausgeschlossen werden.

5.3.5 5. Denkmalschutz | Bodenfunde:

Bei den Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden

Bodenfunde unterliegen nach § 16 „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11. 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) und müssen durch deren Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

5.3.6 6. Bodenschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze und die DIN 19731 wird hingewiesen.

5.3.7 7. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt. Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten sind im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Die Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.83 „Kurbad“ im Stadtteil Wintzingerode und der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.83 „Kurbad“ im Stadtteil Wintzingerode haben zusammen offen gelegen und werden Bestandteil der Genehmigung.

Leinefelde -Worbis, den

Marco Grosa
Bürgermeister
der Stadt Leinefelde-Worbis
(Unterschrift/ Siegel)

Anlagen:

Anlage 01 – **Umweltbericht** Fachbeitrag Büro Axel Köbele vom 12.05.2016

Anlage 02 - **Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage** Kd.Nr:12058
Registriernummer: 037/16 des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“
(WAZ) vom 22.06.2016

Anlage 03 – **Die Zustimmung zum Antrag auf Versorgung mit Wasser und Herstellung eines
Trinkwasserhausanschlusses** Reg.-Nr. 37/16, Kd.Nr.12058 des Wasser- und
Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) vom 30.03.2016

Projekt:

Stadt Leinefelde-Worbis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 „Kurbad“, OT Wintzingerode

Umweltbericht

Entwurf

Auftraggeber:

Claudia Kurbad
Zum Hahletal 15
37339 Leinefelde-Worbis

Bearbeitung:

Planungsbüro
Axel Köbele

Wehnde, den 12.5.2016



(Unterschrift)



Art der Änderung
„Bahnhofstraße“ umbenannt in „Zum Hahletal“
Einarbeitung Stellungnahme LK Eichsfeld, Belang Immissionsschutz
Einarbeitung Stellungnahme Thür. Landesamt für Denkmalpflege und
Archäologie

Datum
12.5.2016

Zeichen
AK

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 EINLEITUNG	2
1.1 Aufgabenstellung	2
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes	3
2 UMWELTBERICHT	4
2.1 Aufbau und Methodik	4
2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung, Erheblichkeitsprüfung	5
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
2.3.1 Maßnahmen	12
2.3.2 Vorschläge für Festsetzungstexte	12
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1 Verwendete Verfahren	14
3.1.1 Eingriffsregelung nach Thüringer Methodik.	14
3.2 Maßnahmen zur Umweltüberwachung	14
3.3 Zusammenfassung	15

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt aufgrund konkreter Nutzungsänderungsabsichten des Vorhabenträgers für dessen Grundstück bauordnungsrechtliche und erschließungstechnische Voraussetzungen zur nachträglichen Wohnnutzung zu sichern.

Der Vorhabensträger möchte für ein auf seinem Grundstück 1984 als Wirtschaftsgebäude errichtetes Nebengebäude die nachträgliche Wohnnutzung sichern um so das Gebäude für eine Wohnnutzung weiter anzupassen.

In den Räumen seines regulären Wohngebäudes unterhält der Vorhabensträger seine Arztpraxis. Auf Grund von gestiegenen Anforderungen und einem erhöhten Flächenbedarf der Praxisräume ist der Vorhabensträger zum Wohnen in die Räume des Nebengebäudes ausgewichen.

Um dem Wunsch des Vorhabenträgers der weiteren Wohnnutzung im ehemaligen Wirtschaftsgebäude zu entsprechen, sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 0,24 ha großen räumlichen Geltungsbereich. Die genauen Grenzen können der Planzeichnung entnommen werden.¹

Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung des Gebäudebestands und der Wohnnutzung auch im bisherigen Nebengebäude. Eine bauliche Erweiterung ist nur am Nebengebäude mit einem Anbau nach Südosten von rund 30 m² beabsichtigt.

Der Gebäudebestand ist nach Baurecht der DDR genehmigt, das Gebäude im hinteren, östlichen Grundstücksteil als Nebengebäude².

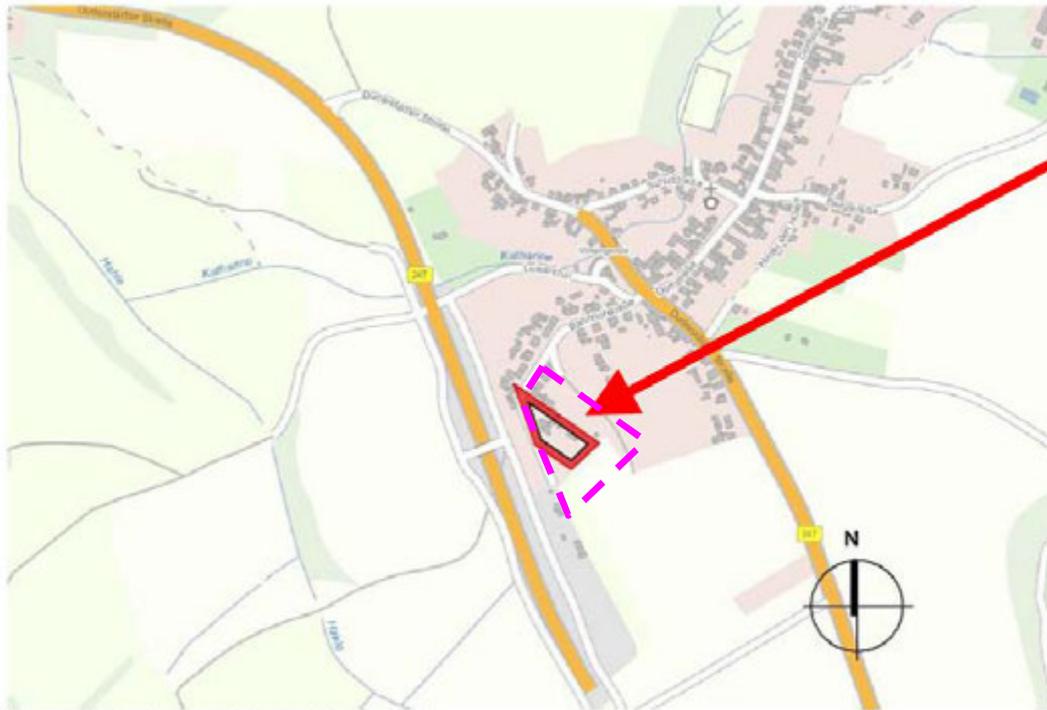
Relevant für die Umweltprüfung sind nur Eingriffe, die nach 1989 vorgenommen sind. Die beabsichtigte Umnutzung des vor 1989 errichteten Nebengebäudes ist kein Eingriff in Natur und Landschaft. Zu betrachten ist jedoch die bauliche Erweiterung des Nebengebäudes um ca. 30 m².

¹ Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.83 „Kurbad“ im Stadtteil Wintzingerode. -Vorentwurf Variante 01-11.Nov. 2015. AWS - Dipl.-Ing. Roberto May – freier Architekt.

² Zustimmung Nr. 13/84 des Rats der Gemeinde Wintzingerode vom 9.7.1984, Antragsteller, Ulrich Kurbad: Bahnhofstraße 15 in Wintzingerode.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Untersuchungsbereich (violetter Rand) ist die Grundstücksfläche zzgl. 30 m außer an der Straßenseite.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

2 Umweltbericht

2.1 Aufbau und Methodik

Die Untersuchung und Bewertung erfolgt tabellarisch für die Schutzgüter:

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter

Die Bestandsaufnahme erfolgte Anfang November 2015. Die Erkenntnisse werden vervollständigt durch Rückgriff auf die Offenlandbiotopkartierung des Landes Thüringen sowie gute Geländekenntnis aus vorangegangenen, die Fläche betreffenden Projekten.

Der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die sie betreffenden Eingriffe aus dem Vorhaben zugeordnet. Es wird festgestellt, ob und inwieweit die Eingriffe erheblich sind.

Für die erheblichen Eingriffe werden Maßnahmen aufgestellt, die den Eingriff mindern oder kompensieren. In einer abschließenden Bilanz wird aufgezeigt, ob die Eingriffe ausgeglichen sind oder ggf. Defizite verbleiben.

Die Bewertung erfolgt nach der aktuellen Thüringer Methodik¹. Die Werteinheiten sind eine rechnerische Größe zur Vergleichbarkeit unterschiedlicher Lebensräume in ihrem Wert.

Legende zur Tabelle:

§ = Geschütztes Biotop nach § 30 BNatG

Eingriffserheblichkeit ●●● sehr erheblich
 ●● erheblich
 ● weniger erheblich
 - nicht erheblich

¹ Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TLMNU) 2008: Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell. 2. unveränderte Auflage.

Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TLMNU) 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung, Erheblichkeitsprüfung

Eingriffsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 „KURBAD“, OT WINTZINGERODE		
Räumliche Lage, Flächengröße Südlicher Ortsrand von Wintzingerode. Flächengröße: ca. 0,25 ha.	Art und Umfang des Vorhabens Umnutzung eines vorhandenen Nebengebäudes für Wohnen und Erweiterung um ca. 30 m ² . Max. Gebäudehöhe: 10 und 7,5 m wie Bestand. Gesamtfläche Grundstück: rd. 2.400 m ² Gesamtgröße der beiden Baufenster: rd. 650 m ² GRZ 0,6 erlaubt Überbauung bis zu 80 % (rd. 1.920 m ²), jedoch nicht ausschöpfbar aufgrund der Größe der Baufenster.	Schutzgebiete Trinkwasserschutzzone III. Artenschutzrechtliche Konflikte Keine.
Vorgaben der Raumordnung Siedlungsfläche.	Vorgaben d. Landschaftsplanes¹ Siedlungsfläche, Maßnahmen zur Einbindung des Ortsrandes.	Wirkung anderer Planungen Keine.

Fotos des Planungsgebietes

Ansicht des Grundstücks am Dorfrand von Südosten aus der freien Landschaft (Aufnahme von 2010, im Vordergrund mit Schuppen der Nachbargarten, dahinter auf dem Grundstück: das weiße Nebengebäude noch ohne Anbau, der umfangreiche Fichtenbestand auf dem Grundstück ist inzwischen beseitigt)



¹ Landschaftsplan Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis. Büro Birkigt-Quentin. Adelebsen 1994.

Ansicht von der Straße „Zum Hahletal“, Sicht aus dem Außenbereich dorfeinwärts



... im Anschluss nach rechts angrenzend an das Grundstück: Grünland, Graben mit blühendem Blutweiderich



Ansicht des Grundstücks von der Südwestecke, im Vordergrund das Nebengebäude



Rückwärtige Ansicht des bisherigen Wohnhauses an der Straße „Zum Hahletal“ mit Garage und weiterem Nebengebäude



Südwestansicht des Nebengebäudes, das für Wohnzwecke umgenutzt und erweitert werden soll, neuer Anbau: rechts des Balkons, mit gelbem Fenster

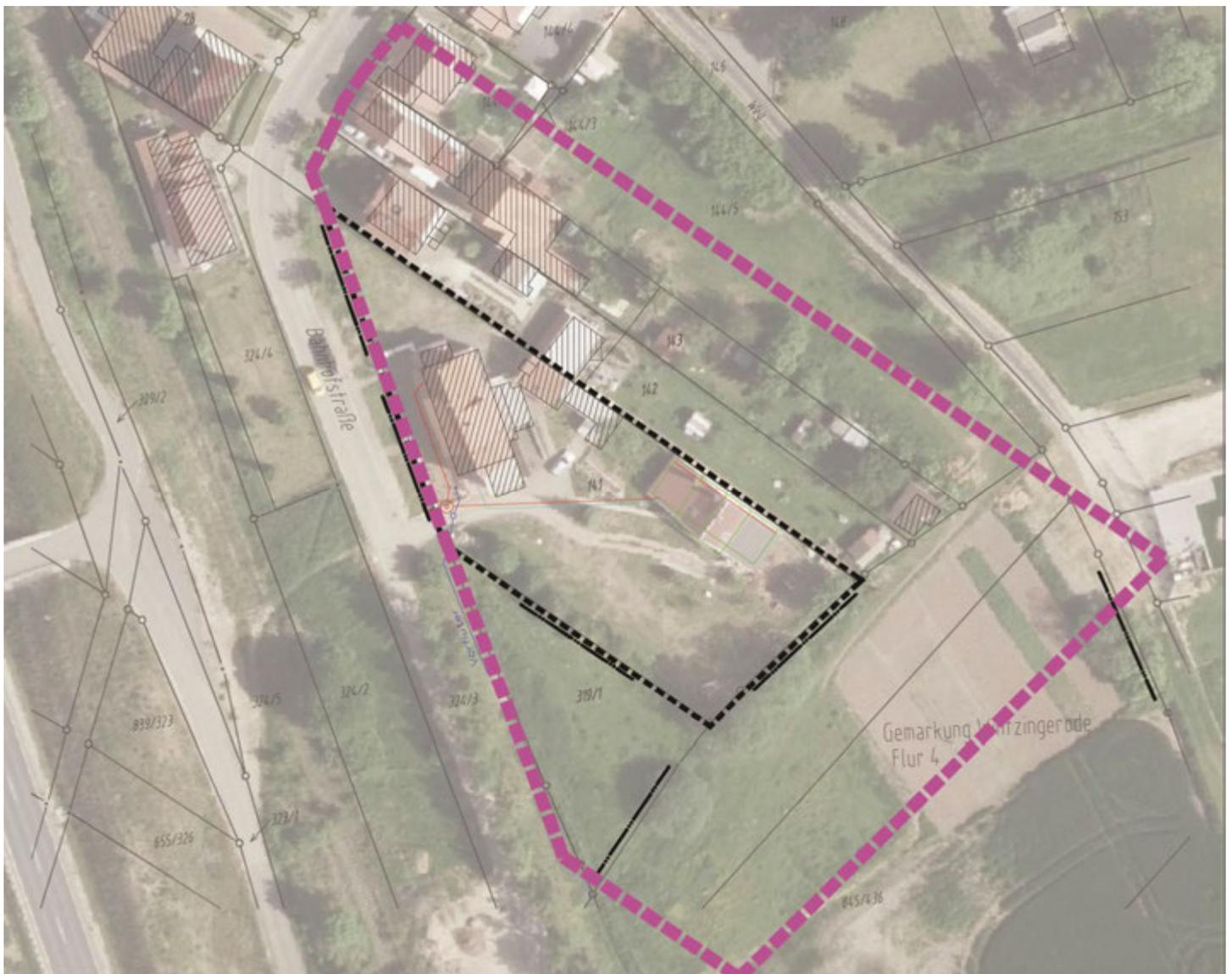


Anbau von Südosten

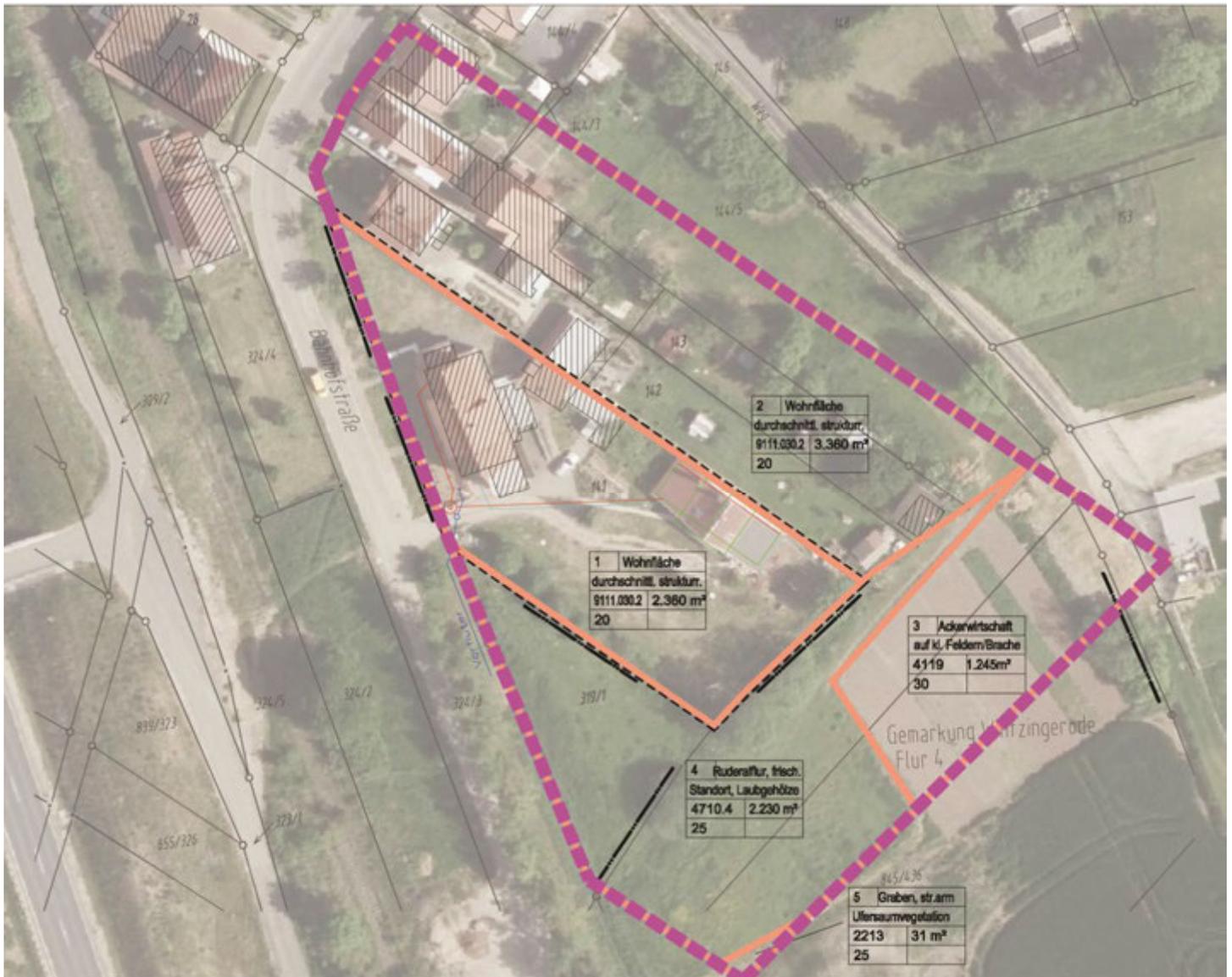


Weitere Fotos in der Begründung des Bebauungsplanes

Luftbild 1:1.000 (Plangebiet, Untersuchungsgebiet)



Biotopbestand 1:1.000 (Plangebiet, Untersuchungsgebiet)



Bestandsaufnahme und Bewertung			Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
Einzelfaktor	Bestand	Bewertung	Eingriffswirkung/Konflikt	Erheblichkeit
Schutzgut Mensch				
Wohnqualität/ Aufenthalts- qualität/ Erho- lungsqualität	Südwestliche Ortsrandlage	Gute Wohnqualität aufgrund Gärten und ruhiger Sackgas-senlage. Vorbelastung: Beeinträchtigung durch Verkehrslärm der Orts- umgebung (B 247) ¹	Keine.	-
Luftbelastung	Keine.			-
Lärm- belastung	Verkehrslärm	Geringe Belastung durch nahe gelegene B 247, Schutz durch Erdwall.	Keine.	-
Strahlungs- belastung	Keine.			-
Schutzgut Tiere und Pflanzen				
Biotope	Biotope im Plangebiet	Einzelbewertung in Bilanztabellen im Anhang		
	Nr. 1 9111.030.2 Wohnfläche, durchschn. struktureich, geringe Versiegelung, lockere Bebauung mit 10-40 %	Wertstufe 20	Die vorgesehene Umnutzung eines bestehenden, genehmig- ten Nebengebäudes ist kein Eingriff. Die Erweiterung des Gebäudes um ca. 30 m ² führt zu einer geringen Beeinträchtigung.	●
	An das Plangebiet angrenzende Biotope			
	Nr. 2 9111.030.2 Wohnfläche, durchschn. struktureich, geringe Versiegelung, lockere Bebauung mit 10-40 %	Wertstufe 20	Keine.	-
	Nr. 3 4119 Ackerwirtschaft auf klei- nen Feldern/ Brache	Wertstufe 30		-
	Nr. 4 4710.4 Ruderalflur auf fri- schem Standort, einzelne Laubgehölze	Wertstufe 25		-
	Nr. 5 2213/470 Graben, struktur arm, Ufervegetation	Wertstufe 25		-
Biotopverbund	Keine Bedeutung.			-
Planungsrele- vante Schutz- vorschriften	Keine.			-
Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten	Keine bekannt.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht erforderlich.	Keine	-

¹ Landkreis Eichsfeld, 25. 02 2016, Stellungnahme zum Belang Immissionsschutz: Im Zuge der Planfeststellung für die B 247 wurde die benachbarte Wohnbebauung aufgrund der möglichen Straßenverkehrslärmbeeinträchtigungen untersucht, wobei für den hier betrachteten Standort von einer Gebietsnutzung als Mischgebiet ausgegangen wurde. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Bereich der Bahnhofstraße 15 Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags und bis zu 49 dB(A) nachts ausgehend von der B 247 erreicht werden. Somit sind im Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die für die städtebauliche Planung anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, deutlich überschritten. Daraus schlussfolgernd ist vom Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG auszugehen.

Bestandsaufnahme und Bewertung			Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
Einzelfaktor	Bestand	Bewertung	Eingriffswirkung/Konflikt	Erheblichkeit
Schutzgut Boden				
Bodenart, Bodentyp	Berglehm Schuttlehmrindzina ¹	Vorbelastung: Störung des natürlichen Bodenaufbaus durch Siedlung mit intensiver Gartennutzung.	Die vorgesehene Umnutzung eines bestehenden, genehmigten Nebengebäudes ist kein Eingriff. Die Erweiterung des Gebäudes um ca. 30 m ² führt zu einer geringen Beeinträchtigung.	●
Altlasten	Keine bekannt.			-
Denkmalschutz/ Bodenfunde	Keine Bodenfunde bekannt.	Bodenfunde bei Bauarbeiten sind nicht auszuschließen.	Keiner, sofern Meldepflicht von Bodenfunden beachtet wird ¹ .	-
Schutzgut Wasser				
Gewässer	Hahle als Vorfluter	Empfindlich gegen Regenwasser-einleitung, die zu Wasserstandsexremen u.a. mit erhöhten Hochwasserspitzen führt.	Erhöhung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Hahle durch zus. Versiegelung. Unerhebliche Verschärfung von Hochwassersituationen.	-
Grundwasser	Grundwasser unter lehmigem Gartenland.	Geringe Empfindlichkeit.	Unerhebl. Verringerung d. Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung von ca. 30 m ² . Keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeintrag zu erwarten.	-
Schutzgut Klima				
Lokalklima	Südwestliche Randlage der Siedlungsfläche.		Keine.	-
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild				
Orts-/Landschaftsbild	Südwestlicher Ortsrand an der Straße „Zum Hahletal“, Hausgarten mit Laubgehölzstreifen zur offenen Landschaft. An der Straße Baumreihe.	Die vom Landschaftsplan ² für die Siedlungsfläche geforderten Maßnahmen zur besseren Eingrünung des Ortsrandes sind mit den Gehölzbeständen am auf dem Grundstück und an seinem Südrand schon gegeben. Der Ortsrand ist hier gut ausgebildet. Die Beseitigung des umfangreichen Fichtenbestands seit 2010 trug erheblich zur Verbesserung der Ortsrandansicht bei.	Keine, da die geringe Gebäudeerweiterung nur eine unwesentliche Veränderung darstellt.	-
Schutzgut Kultur- und sonst. Sachgüter				
Kulturgüter	Keine von Bedeutung		Keine.	-
Sachgüter	Bau- und Gartengrundstück.		Keine.	-
Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung				
Ein Verzicht auf die geplante, in ihrem Umfang geringe bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes hätte in der Siedlungsmasse der Ortslage Wintzingerode keine umweltrelevante Bedeutung.				

¹ Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Stellungnahme vom 24.4.2016: Bei den Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Bodenfunde unterliegen nach § 16 „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) und müssen durch deren Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzuschirmen, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

² Landschaftsplan Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis. Büro Birkigt-Quentin. Adelebsen 1994.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Maßnahmen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Kompensationsbedarf			
Eingriffsbereich	Eingriffe	Maßnahmen im Änderungsreich	Verbleibender Kompensationsbedarf
Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Nr. 1 9111.030.2 Wohnfläche, durchschn. struktureich, geringe Versiegelung, lockere Bebauung mit 10-40 %	Die Erweiterung des Gebäudes um ca. 30 m ² führt zu einer geringen Beeinträchtigung.	Ausgleichsmaßnahmen: M 1 Anpflanzung von 1 Apfel-Hochstamm 'Gravensteiner', 1 Eberesche und 1 Rotdorn-Hochstamm auf dem Grundstück.	Keiner.
Schutzgut Boden			
Berglehm Schuttlehmdzina ¹	Die Erweiterung des Gebäudes um ca. 30 m ² führt zu einer geringen Beeinträchtigung.	Ausgleichsmaßnahmen: M 2 Die im Vorgriff vorgenommene Beseitigung eines umfangreichen Fichtenbestands trägt mit dem Wegfall saurer Nadelstreu zu einer Verbesserung der Bodenverhältnisse bei.	Keiner.
Zusammenfassende Beurteilung			
<p>Die geringe bauliche Erweiterung des vorhandenen Nebengebäudes ist mit der Neuversiegelung von ca. 30 m² insgesamt ein sehr geringer Eingriff in den Wert des Grundstücks als Lebensraum und in seine Bodenverhältnisse.</p> <p>Die schon vorgenommene Anpflanzung von einem Obsthochstamm und 2 weiteren bodenständigen einheimischen Laubbäumen kann im Zusammenhang mit der Beseitigung eines umfangreichen Fichtenbestandes als ausreichende Kompensation betrachtet werden.</p>			

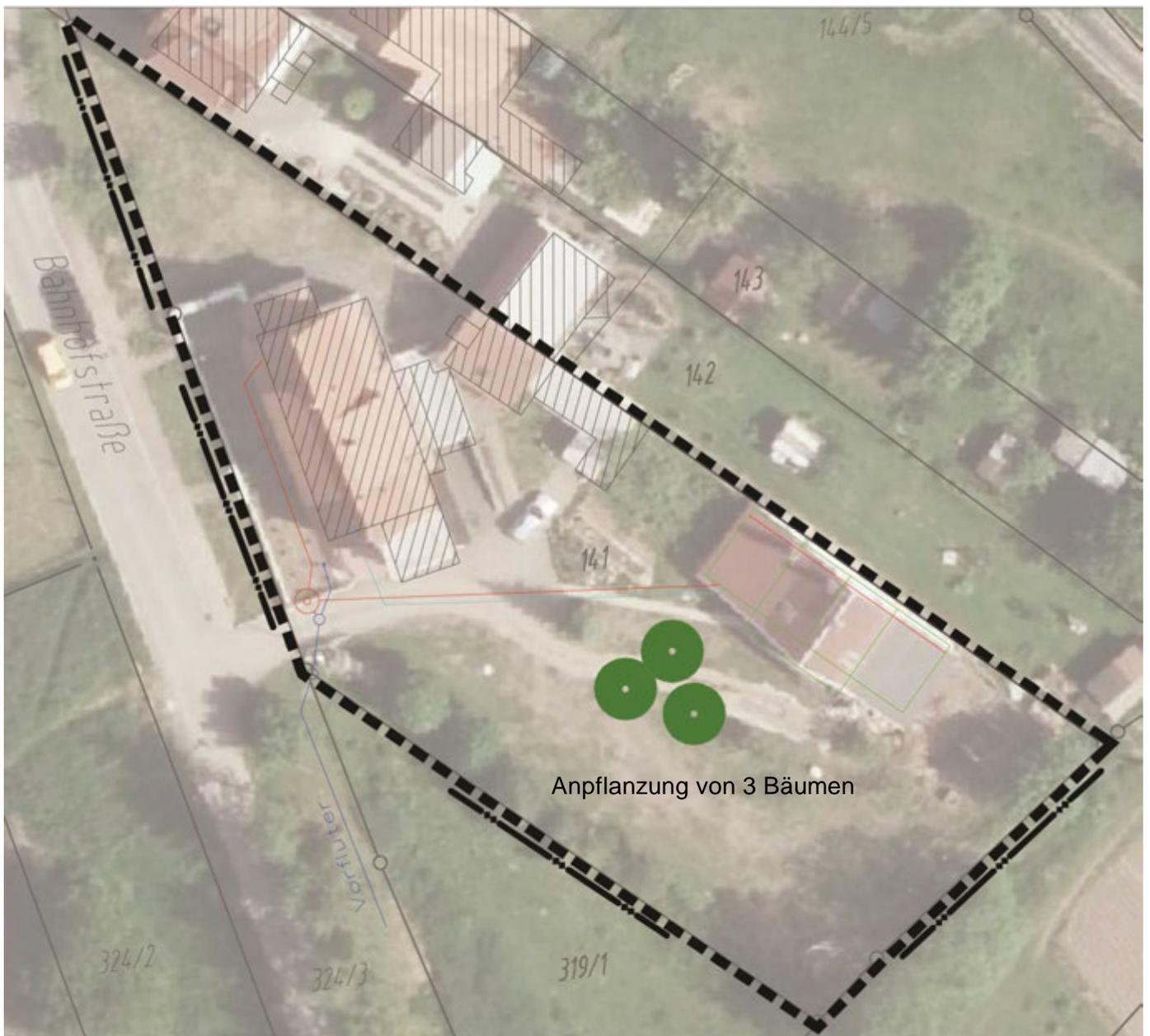
2.3.2 Vorschläge für Festsetzungstexte

M 1 Baumpflanzungen

Anpflanzung von 3 Bäumen auf dem Grundstück: 1 Apfelhochstamm 'Gravensteiner', 1 Eberesche, 1 Rotdorn-Hochstamm.

¹ Landschaftsplan Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis. Büro Birkigt-Quentin. Adelebsen 1994.

Maßnahmenplan 1:500



3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Verfahren

3.1.1 Eingriffsregelung nach Thüringer Methodik¹.

Auf der Fläche des Bebauungsplanes und den wichtigen angrenzenden Flächen werden die Lebensräume bestimmt und nach einem Schlüssel in einem Zahlenwert eingeschätzt. Zum Vergleich werden die durch den Bebauungsplan entstehenden Verhältnisse genau so bewertet. So wird der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Zahlen ausgedrückt.

Mit Vermeidungsmaßnahmen werden nachteilige Veränderungen vermieden, soweit dies möglich ist.

Der entstehende Wertverlust durch den Bebauungsplan wird festgestellt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Dies kann z.B. geschehen durch Bepflanzung von geringwertigen Flächen. Der Ausgleich wird durch die gleiche Berechnungsart nachgewiesen.

3.2 Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Überprüfung der Durchführung der Pflanzauflagen durch die Untere Naturschutzbehörde:
im 1. und 5. Jahr nach Pflanzung jeweils im Juni-September,
Prüfkriterien: vollständiger Bestand von 1 Apfelhochstamm 'Gravensteiner', 1 Eberesche, 1
Rotdorn-Hochstamm.

¹ Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TLMNU) 2008: Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell. 2. unveränderte Auflage.

Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TLMNU) 1999: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

3.3 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan soll aufzeigen, ob aus der Planung Eingriffe in die Umwelt oder Beeinträchtigungen von Menschen resultieren, diese Eingriffe im Einzelnen darstellen und Maßnahmen entwickeln, mit denen unnötige Eingriffe vermieden und unvermeidliche Eingriffe gemildert oder ausgeglichen werden können.

Im ersten Schritt wird der derzeitige Zustand der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter im Planungsgebiet und seiner Umgebung aufgenommen und bewertet. Es wird dann geprüft, welche Folgen die Planung für die einzelnen Schutzgüter haben wird. Bei erheblicher Beeinträchtigung eines Schutzgutes liegt ein Eingriff vor.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Wohnnutzung eines bisherigen Nebengebäudes möglich zu machen.

Die geplante Erweiterung des Nebengebäudes für Wohnzwecke um ca. 30 m² ist ein nur geringer Eingriff in die Schutzgüter Lebensräume und Boden.

Die Anpflanzung von 3 Bäumen und die Beseitigung eines umfangreichen Fichtenbestands können als Kompensation für den Eingriff angesehen werden.

Die Umnutzung des bisher nicht für Wohnzwecke dienenden Nebengebäudes ist für Natur und Landschaft nicht von Bedeutung und daher nicht als Eingriff zu betrachten.



WASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND „EICHSFELDER KESSEL“

www.waz-ek.de

Wasser- und Abwasserzweckverband · Postfach 9 · 37352 Niederorschel (Eichsfeld)

DER GESCHÄFTSLEITER

Claudia Kurbad
OT Wintzingerode
Zum Hahletal 25
37339 Heilbad Heiligenstadt

Aktenzeichen:
mei/sch

Auskunft erteilt:
Herr Meitzner

Telefon:
03605/515630
0151 52740222

Datum:
22.06.2016

Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage

Kd.Nr.: 12058
Registriernummer: 037/16

gemäß der Entwässerungssatzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Eichsfelder Kessel" vom 01.01.2003 in der derzeitigen Fassung für die Grundstücksentwässerungsanlage des Grundstückes

Gemarkung : Wintzingerode
Flur : 4
Flurstück : 141
Straße : Zum Hahletal 25
Ort : 37339 Leinefelde-Worbis OT Wintzingerode
Bauvorhaben: Nutzungsänderung Nebengebäude

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen vorgelegten Unterlagen o. g. Grundstücksentwässerungsanlage wurden von uns geprüft.

Die Genehmigung gilt für:

- a) die Einleitung von
- | | |
|---|--|
| | -Schmutzwasser |
| x | -vollbiologisch vorgereinigtem Schmutzwasser |
| x | -Regenwasser |
| | -Dränwasser (gilt nur bei vorh. Trennsystem
in den entsprechenden Regenkanal nach
gesonderter Beantragung) |

b) die Leitungsverlegung

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Eichsfeld
IBAN: DE 11 8205 7070 0320 000095
BIC: HELADEF1EIC

Volksbank Eichsfeld-Northeim
IBAN: DE 20 2606 1291 0029 927790
BIC: GENODEF1DUD

Breitenworbiser Straße 1
37355 Niederorschel
Telefon (03 60 76) 5 69-0
Fax (03 60 76) 5 69-32
E-Mail: service@waz-ek.de

Öffentliche Geschäftszeiten:
Mo 13.30–15.30 Uhr
Di + Fr 9.30–11.45 Uhr
Do 9.30–11.45 Uhr
13.30–17.30 Uhr

Umsatzsteuer Nummer: 157/144/08183

Verbandsvorsitzender: Heinrich Barthel Geschäftsleiter: Eckart Lintzel

-2-

c) die gewählte vollbiologische Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 1 und Teil 3:

Hersteller:	Nordbeton
Typ:	Wirbelbetтанlage Bubbler 08 MP
Einwohnerwerte:	8 EW
Bauaufsichtliche Zulassungsnummer:	Z-55.31-293

Jegliche Änderung der Nutzung der Praxisräume und der Wohnräume sind dem WAZ anzuzeigen.

d) den gewählten Fettabscheider nach DIN 4040

Hersteller:	
Typ:	
Schlammfangvolumen:	
Nenngröße	:

e) den vom zuständigen Umweltamt geprüften und genehmigten Leichtflüssigkeitsabscheider

Hersteller	:
Typ	:
Speichermenge:	
Nenngröße	:

f) die Vorbehandlungsanlage nach Sondervereinbarungen

ja / nein

Die in den Plänen angegebenen Prüfbemerkungen sind bei der Ausführung und beim Betrieb zu beachten.

Die Realisierung des Anschlusses erfolgt in Abstimmung 4 Wochen nach Anmeldung.

Inbesondere gelten folgende Bestimmungen:

- ◆ Bei der Herstellung und des Betriebens ist die Entwässerungssatzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Eichsfelder Kessel" in allen Teilen zu beachten.
- ◆ Neben der vorgenannten Entwässerungssatzung sind die entsprechenden DIN-Vorschriften und die jeweils gültige Fassung bei der Ausführung zu beachten.
- ◆ Eine **Abnahme bei offener Baugrube** ist rechtzeitig beim Wasser- und Abwasserzweckverband zu beantragen.

Die Genehmigung gilt nur unter nachfolgenden Bedingungen:

- ◆ An der **Grundstücksgrenze** vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist ein **Grundstückskontrollschacht** zu errichten.
- ◆ Die **Einleitung von Drainagewasser in den Mischwasserkanal** (Teilortskanalisation) ist untersagt.
- ◆ Die **hydraulische Prüfung** obliegt dem Planer.
- ◆ Gegen **Rückstau** des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen (siehe Informationsblatt – DIN 1986 unter www.aqua-ing.de/Service/Download/Rückstau-Handbuch.pdf).
- ◆ **Das Regenwasser vom Anbau ist zu versickern oder zu verwerten.**
- ◆ Der Nachweis eines ordnungsgemäßen Zustandes sowie der Dichtheit der vollbiologischen Kleinkläranlage nach **EN 1610** sowie **DIN 4261-1** (Pegelabfallprüfung) ist zu erbringen. Die Inbetriebnahme der Kleinkläranlage ist in **Anwesenheit eines Vertreters des WAZ „Eichsfelder Kessel“** durchzuführen. Es ist ein **Wartungsvertrag** mit einer in Thüringen zugelassenen **Wartungsfirma** abzuschließen. Die Abnahme der Kleinkläranlage erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“.
- ◆ Die Zustimmung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage durch den Aufgabenträger befreien den Grundstückseigentümer, den Bauherren, das ausführende Unternehmen und den Planfertiger nicht von der Verantwortung für die vorschriftsmäßige und fehlerfreie Planung und Ausführung der Anlage (DIN 1986, DIN EN 752, DIN EN 12056 1-5).
- ◆ **Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nicht auf Nachbargrundstücke erfolgt, auf diese abgeleitet wird oder übertritt (siehe Thüringer Nachbarrechtsgesetz § 37, gilt auch für öffentliche Flächen), ggfls. sind Hofeinfälle bzw. Entwässerungsrinnen anzuordnen.**
- ◆ Bei vollbiologischer Kleinkläranlage Bauartzulassung (DIBT) erwähnen!!
- ◆ Eine Dichtheitsprüfung der Abwasseranlage wird empfohlen.

Der Antrag auf Herstellung eines neuen Anschlusses an die öffentliche Entwässerungsanlage und Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage ist Bestandteil dieser Genehmigung.

Die Genehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Sie begründet kein Recht zur Inanspruchnahme fremder Grundstücke.

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem WAZ eine Fertigstellungsanzeige vorzulegen und sich eine Abnahmebescheinigung erteilen zu lassen, bevor er von den Rechten aus der vorliegenden Genehmigung Gebrauch macht, indem er Abwasser in die öffentliche Entwässerungseinrichtung einleitet.

Die Genehmigung der Grundstücksentwässerung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung mit der Herstellung nicht begonnen wird oder die Herstellung zwei Jahre unterbrochen worden ist.

- 4 -

Diese Genehmigung ist kostenpflichtig. Über die Höhe der Verwaltungsgebühren ergeht ein gesonderter Bescheid.

Mit freundliche Grüßen


i. A. Andreas
Fachbereichsleiterin Abwasser

WASSER-UND ABWASSERZWECKVERBAND
EICHSFELDER KESSEL

Breitenworbiser Straße 1
37356 Niederorschel
Tel. 03 60 76 / 5 69-0

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel", Breitenworbiser Straße 1 in Niederorschel einzulegen.



WASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND „EICHSFELDER KESSEL“

www.waz-ek.de

Wasser- und Abwasserzweckverband · Postfach 9 · 37352 Niederorschel (Eichsfeld)

Der Geschäftsleiter

Anlage 03 VBB-Kurbad-83

Claudia Kurbad
Wintzingerode
Zum Hahletal 25
37339 Leinefelde - Worbis

Aktenzeichen:
ot/bü

Auskunft erteilt:
Herr Otto

Telefon:
56913

Datum:
30.03.2016

**Zustimmung zum Antrag auf Versorgung mit Wasser und Herstellung eines
Trinkwasserhausanschlusses
Reg.-Nr. 37/ 16, Kd.-Nr. 12058**

**Bauvorhaben: Nutzungsänderung Nebengebäude
Grundstück: Wintzingerode, Zum Hahletal 25
Gemarkung: Wintzingerode, Flur 4, Flurstück 141**

Das Gebäude „Zum Hahletal“ Nr. 25 besitzt bereits einen Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz.

Vorbehaltlich einer gesicherten Abwasserentsorgung wird dem geplanten Anbau zugestimmt.

Die vorhandene Hausanschlussleitung sowie die Wasserzähleinrichtung sind während der Baumaßnahme zu sichern und nicht zu überbauen.

Voraussetzung für die Wasserlieferung ist der Abschluss eines Wasserlieferungsvertrages.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz mit der Gemeinde abzustimmen. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ist durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelt.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Otto
Fachbereichsleiter Wasser

Anlagen:

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Eichsfeld
IBAN: DE 11 8205 7070 0320 000095
BIC: HELADEF1EIC

Volksbank Eichsfeld-Norheim
IBAN: DE 20 2606 1291 0029 927790
BIC: GENODEF1DUD

Breitenworbiser Straße 1
37355 Niederorschel
Telefon (03 60 76) 5 69-0
Fax (03 60 76) 5 69-32
E-Mail: service@waz-ek.de

Öffentliche Geschäftszeiten:
Mo 13.30–15.30 Uhr
Di + Fr 9.30–11.45 Uhr
Do 9.30–11.45 Uhr
13.30–17.30 Uhr

Telefaxnummer: 157/144/08183

Verbandsvorsitzender: Heinrich Barthel Geschäftsleiter: Eckart Lintzel

Anlage 03 VBB-Kurbad-83

Dipl.-Ing.-(FH) Werner Prohaska -
 Dorfstraße 07
 37339 Leinefelde - Worbis,
 OT Wiintzingerode

LEGENDE

-  vorhandene Bebauung
-  neue Bauteile
-  GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ① Wohnhaus (Bestand)
- ② Balkon/Garage (Bestand)
- ③ Schuppen (Bestand)
- ④ Gartenhaus (Bestand)
- Ⓐ Anbau (Neu)
- Ⓑ Versickerungsfläche des anfallenden Regenwassers des neu errichteten Geräteschuppens von 33 m² Dachfläche
 - 40cm Bodeaufhub
 - 35-37cm gebrochener Filterkies
 - 2-3 cm Basaltsplitt als Nuttschicht 2-10mm
- Ⓘ vollbiologische Kläranlage
- Ⓙ Kontrollschacht DN 500
- Ⓚ Übergabeschacht DN 500
- Ⓛ Flurstücksnummer
-  SWL - NW 100
-  RWL - NW 150
-  WL - 1" PE-Rohr
-  Elektro 5 x 10 mm²

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden !

Nachbarbeteiligung lt. § 68 Thür.BO			
Name/Anschrift	Flur	Flurst.-Nr.	Unterschrift
Fam. Zwonasch Bahnhofstraße 15 OT Wiintzingerode 37339 Leinefelde-Worbis	004	142
Genehmigungsplanung			
Bauvorhaben " Nutzungsänderung Gartenhaus zu Wohnhaus mit Anbau			
Bauherr:	Claudia Kurbad Bahnhofstraße 15 37339 Leinefelde-Worbis OT Wiintzingerode		
Bauteil:	Lageplan- Ver- und Entsorgung		
Masstab:	1:250		
Datum:			
Blatt Nr.:	2		
Unterschrift:			

