



Stadt Leinefelde - Worbis



Ortsteil Wintzingerode Bebauungsplan Nr.91 "Obere Katharine"

(nach BauGB § 13b)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Begründung

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

Satzung

30. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	LAGE, TOPOGRAPHIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN	7
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:	8
3.3	STADTENTWICKLUNGSKONZEPT LEINEFELDE-WORBIS / ORTSTEIL WINTZINGERODE	9
3.4	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	9
3.5	RECHTLICHE FESTSETZUNGEN:.....	10
3.6	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT	10
3.7	IMMISSIONSSCHUTZ	10
3.8	ANDERE PLANERISCHE TATBESTÄNDE	10
4	STÄDTEBAULICHE DATEN	11
4.1	ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
4.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT FÜR DEN PLANBEREICH.....	12
4.3	ERSCHLIESSUNG.....	12
4.3.1	Verkehrerschließung.....	12
4.3.2	Grundstücksentwässerung	13
4.3.3	Trinkwasser	13
4.3.4	Löschwasserversorgung.....	13
4.3.5	Gasversorgung	13
4.3.6	Stromversorgung	14
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO).....	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	14
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	14
5.1.3	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	16
5.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	16
5.1.5	Anschluss von Baugrundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	16
5.1.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB) - Grünordnerische Festsetzungen-	16
5.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 83 THÜBO).....	17
5.2.1	Fassaden	17
5.2.2	Dächer	17
5.2.3	Einfriedungen.....	17
5.2.4	Geländeregulierung und Stützwände.....	17
5.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE (§ 9 (6) BAUGB).....	17
5.3.1	Baugrundbewertung:	17
5.3.2	Behandlung des Schmutzwassers	17
5.3.3	Behandlung des Niederschlagswassers.....	18
5.3.4	Abfallrecht / Bodenschutz:.....	18
5.3.5	Denkmalschutz Bodenfunde:	19
5.3.6	Freileitungen / Kabeltrassen.....	19
6	BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN	20

Anlage 01 - „Grünordnerischer Fachbeitrag und Eingriffsbilanzierung“ vom 12.04.2018

1 ANLASS UND ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr.91 „Obere Katharine“ im Ortsteil Wintzingerode sollen am östlichen Ortsrand die bauordnungsrechtlichen und die erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauland geschaffen werden. Es wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

In der 19.Sitzung des Stadtrates der Stadt Leinefelde-Worbis am 19.03.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 91 „Obere Katharine“, Ortsteil Wintzingerode im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch beschlossen.

Entsprechend § 13 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3(1) und 4(1) abgesehen bzw. wurde in einem vorherigen Verfahren vom 13.11. – 18.12.2017 die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung [§ 2 (4) BauGB], von dem 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.

Entsprechend § 13a BauGB (das Verfahren gilt analog für Verfahren nach § 13b BauGB) weicht der Flächennutzungsplan (F-Plan) zwar von den Darstellungen ab, jedoch ist wie das Gesetz vorschreibt keine Gefährdung der städtebaulichen Entwicklung gegeben (siehe TÖB-Beteiligung vorheriges Verfahren). Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr.91 „Obere Katharine“ im Ortsteil Wintzingerode wurde entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches in der zurzeit gültigen Fassung erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich durch Abdruck am 22.03.2018 im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Leinefelde-Worbis bekannt gemacht worden.

2 LAGE, TOPOGRAPHIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Wintzingerode und umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha. Er beinhaltet Teilflächen der Grundstücke:

Flur	Fl. St. Nr.	Nutzung
002	90	Verkehrsfläche
002	94/1	Ackerland
002	104/2	Ackerland
002	103	Ackerland
002	101	Ackerland
002	99/1	Ackerland

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten von der Gemeindestraße „Obere Katharine“
- im Osten von Ackerland
- im Süden von Ackerland und Gartenland
- im Westen von Gartenland



Luftbild mit Blickrichtungen Fotodokumentation (ohne Maßstab)

Fotodokumentation (Stand 16.03.2017):



Blick 01



Blick 02



Blick 03



Blick 04



Blick 05

Fotodokumentation:



Blick 06



Blick 07



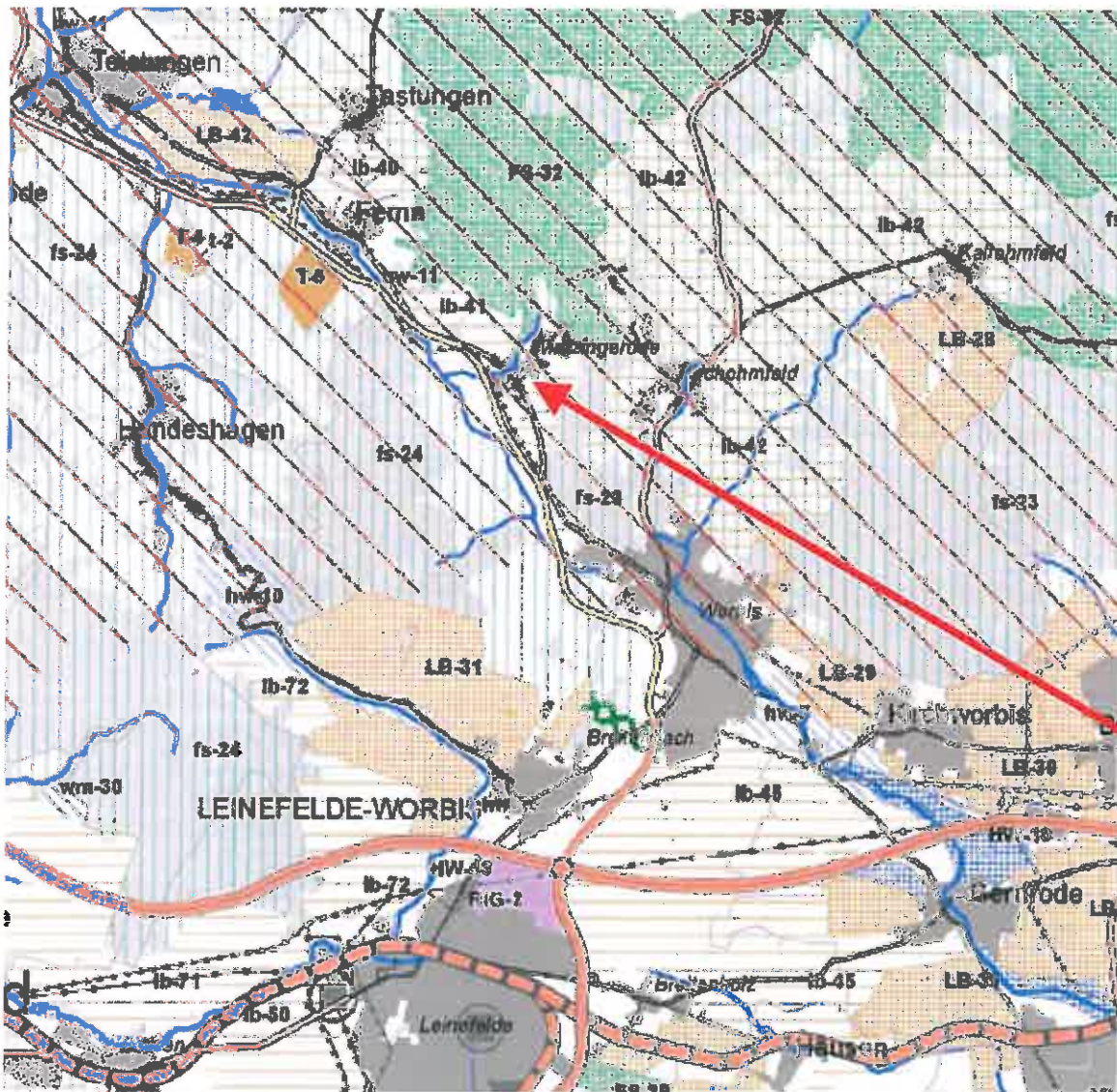
Blick 08



Blick 09

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 Ortsteil Wintzingerode. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

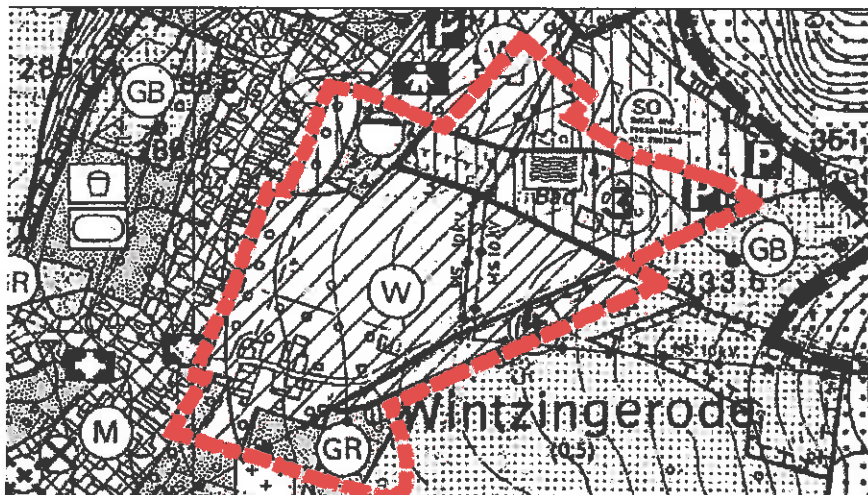
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

Der Flächennutzungsplan (Urschrift von 1998 mit Entwicklungszeitraum 1996 bis ca. 2010 mit rechtswirksamer 2. Änderung vom 01.03.2016) weist nördlich der Gemeindestraße „Zur Katharine“ Wohnbauland aus. Südlich der Straße „zur Katharine“ sind Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht entsprechend von der Darstellung des Flächennutzungsplan (F-Plan) ab, schließt jedoch direkt an die Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an und stellt durch die Ergänzung der vorhandenen Struktur der straßenbegleitenden Bebauung sowie der direkten, räumlichen Nähe zum Gebäudebestand keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets dar. Ein entsprechendes Beteiligungsverfahren der TÖB wurde im vorherigen Verfahren durchgeführt.

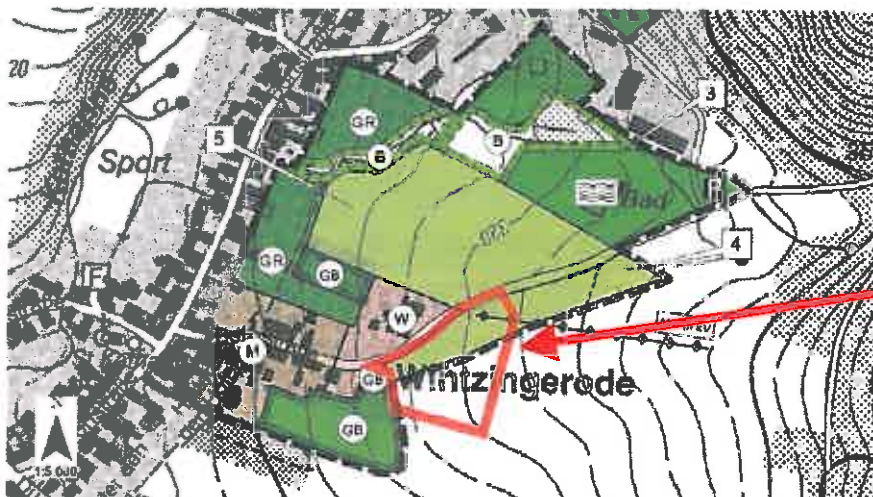
Der Flächennutzungsplan (F-Plan) ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auszug aus der Urschrift des Flächennutzungsplanes



Neuplanung

Maßstab 1:5000

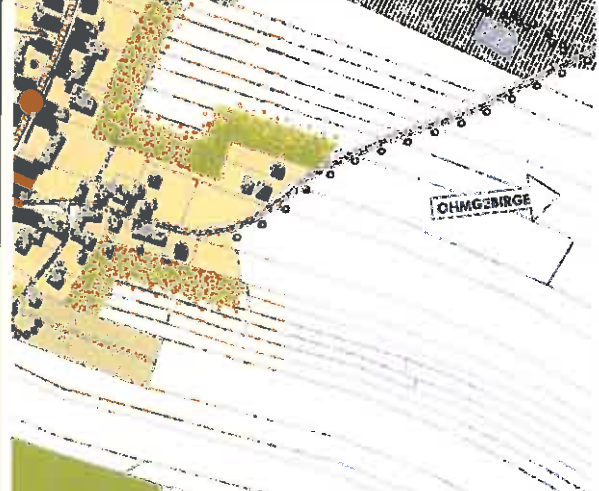


Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2. Änderung vom 01.03.2016 - Änderungsbereich 4 von Wintzingerode,)

3.3 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT LEINEFELDE-WORBIS / ORTSTEIL WINTZINGERODE

Mit dem Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2020 (2006) und dessen Fortschreibung durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030 (2016) für die Stadt Leinefelde – Worbis wird ein nachhaltiges städtebauliches Gesamtkonzept verfolgt. Das Stadtentwicklungskonzept Leinefelde – Worbis hält für den Ortsteil Wintzingerode fest :

„Die bereits heute herausragende Bedeutung von Wintzingerode mit der Burg Bodenstein als touristischer Zielpunkt wird sich noch weiter ausprägen und den Charakter des Ortsteils bestimmen. Dazu trägt auch die Auslagerung des Durchgangsverkehrs aus der Duderstädter Straße bei; die damit erreichbare Qualität des Wohnens und des Wohnumfelds sichert dauerhaft die Nutzung und Instandhaltung bzw. Instandsetzung der baulichen Substanz und damit das intakte und attraktive Ortsbild des charakteristischen Straßendorfs am Fuße von Burg Bodenstein. Durch hohe Attraktivität des Ortsteils und des ihn umgebenden Landschaftsraumes erscheint es gerechtfertigt, für die Nachfrage nach höchstwertigen Baugrundstücken ein mit dem Orts- und Landschaftsbild verträgliches kleines Angebot bereitzustellen. Die direkte verkehrliche Anbindung von Wintzingerode an Worbis sichert den Wohnstandort.“

Auszug Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030)	„Zielplan 2030“ Juni 2015
	das Plangebiet ist als offener Bereich mit Fortführungspotential des bestehenden Siedlungsraums ausgewiesen mit weiter zu entwickelnden, gut ausgebildetem Siedlungsrand als Verflechtung zwischen Ortslage und Landschaftsraum.

3.4 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

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

3.5 RECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

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

3.6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr.91 „Obere Katharine“ im Ortsteil Wintzingerode wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch aufgestellt. Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung [§ 2 (4) BauGB], von dem 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 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 und Eingriffsbilanzierung vom 12.04.2018).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

3.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der angrenzenden Straße „Zur Katharine“ handelt es sich um eine Gemeindestraße mit sehr geringen Verkehrsaufkommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die vorgesehene Wohnnutzung die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 nicht überschritten werden.

3.8 ANDERE PLANERISCHE TATBESTÄNDE

- keine

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

4.1 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Lage

Der Ortsteil Wintzingerode befindet sich im Norden des Stadtgebietes, nordwestlich von Worbis am südlichen Rand des Ohmgebirges. Mit ca. 540 Einwohnern ist Wintzingerode mit den kleineren Ortsteilen 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 wobei in den Randbereichen der Ortschaft reines Wohnen vorherrschend ist. 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

Mit der Ausweisung neuer Flächen für Wohnungsbau entlang der Gemeindestraße „Zur Katharine“ ergänzt der Bebauungsplan die strukturelle Ausprägung der charakteristischen Merkmale des Typus des Straßendorfes.

Der für die Bebauung von ca. 5 möglichen Wohngebäuden vorgesehene Planbereich mit einer Größe von ca. 0,8 ha rundet den Siedlungskörper durch eine nun mögliche beidseitig ergänzende Straßenbebauung ab. Die nördlich bestehende Splitterbebauung wird in den Siedlungskörper eingebunden. Der bisher einseitig bebaute Straßenzug kann nunmehr beidseitig bebaut werden.

In der näheren Umgebung sind nur Wohnnutzungen vorhanden. Entsprechend der vorherrschenden Nutzung des reinen Wohnens wird das Satzungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) entsprechend § 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ausgewiesen. WR dienen dem Wohnen. Den WR wird im Vergleich zu den anderen Wohngebieten der umfassende Schutz der Wohnruhe vor Störungen durch andere Nutzungen zuteil.

Die geplante Bebauung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Die vorhandene, vorwiegend 1 1/2 geschossige Einzelhausbebauung mit ortstypischen Steildach steht stellvertretend für die Festsetzungen der möglichen Bebauung.

Südlich der vorgesehenen Bebauung, zum Freiland wird durch Ausweisung neuer Ausgleichsflächen der typische Grünzonenbereich des vorhandenen Siedlungsrandes aufgewertet und weiter ausgebaut.

Der in die Landschaftsgestaltung des Grünzonenbereiches integrierte Graben mit Sickermulde soll Schutz vor Einwirkungen von Außengebietswasser bei möglichen Starkregenereignissen bieten.

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sichern vorhandene Wegenetzstrukturen sowie die Erschließung der verbleibenden Ackerflurstücke. Sie werden als Grünflächen angelegt.

4.3 ERSCHLIESSUNG

4.3.1 Verkehrserschließung

Die Gemeindestraße „Zur Katharine“ als vorhandene Erschließungsstraße gewährleistet die verkehrsseitige Anbindung der Grundstücke. Die neuen Grundstücke sollen ausschließlich von dieser verkehrstechnisch erschlossen werden.

Da die Gemeindestraße „Zur Katharine“ als Sackgasse in einen Waldweg endet und eine Umfahrung rechtlich nicht gesichert ist, wird um das Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie der Feuerwehr zu gewährleisten am nord-östlichen Ende des Geltungsbereiches eine entsprechende Wendemöglichkeit geschaffen.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der verbleibenden Flurstücken aus 104/2, 103, 101 und 99/1 werden 3m bis 4m breite öffentliche Flächen vorgesehen.

4.3.2 Grundstücksentwässerung

Schmutzwasser:

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist in einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN EN 12566 zu behandeln und anschließend in den Mischwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Eichsfelder Kessel" (WAZ) einzuleiten. Die Genehmigung zur Einleitung ist vor dem Genehmigungsverfahren beim WAZ einzuholen und mit Anzeige des Bauvorhabens nachzuweisen.

Niederschlagswasser / Oberflächenwasser:

Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden. Punktueller, konzentrierter Versickerung von Oberflächenwasser ist aus Gründen der Beschleunigung von Subrosionsvorgängen im Untergrund zu unterlassen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen unter Drosselung der Menge auf 10l/s ha in den öffentlichen Kanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) abzuleiten. Die erforderliche Dimensionierung der Regenrückhalteanlage erfolgt durch den Verband. Eine Verwertung zusätzlich z. Bsp. in Form einer Kombizisterne ist möglich. Jede Einleitung bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung zur Behandlung des Oberflächenwassers ist vor dem Genehmigungsverfahren beim WAZ bzw. der Wasserbehörde des LKE einzuholen und mit Anzeige des Bauvorhabens nachzuweisen.

Außengebietswasser:

Das von den höher gelegenen Gebieten in Richtung Baugebiet abfließende Niederschlagswasser wird in einem Graben abgefangen und in einer landschaftlich gestalteten Muldenfläche gesammelt und zur Versickerung gebracht. Überschüssiges Wasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Vor Ableitung in den Kanal ist ein Geröllfang vorzusehen.

4.3.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ sichergestellt.

Im Zuge des Ausbaus der Straße „Zur Katharine“ wurde vier Hausanschlüsse bereits vorbereitend verlegt. Die neue Versorgungsleitung weist einen Querschnitt von ON 63 auf. Jeder Anschluss bedarf eines Antrages auf Versorgung mit Wasser bei dem zuständigen Verband. Die Genehmigung zum Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist vor dem Genehmigungsverfahren beim WAZ einzuholen und mit Anzeige des Bauvorhabens nachzuweisen.

4.3.4 Löschwasserversorgung

Die nächstgelegenen Löschwasserhydranten befinden sich ca. 250m entfernt, im Bereich der Kreuzung Am Mühlenberg/Dorfstraße (Hydrant 08) (punktueller Messwert Ruhedruck: 7 bar / Durchfluss bei 1,5 bar 54 m³/h) sowie im Bereich der Einmündung Zur Katharine/Am Kirchstieg. (punktueller Messwert Ruhedruck: 6,2 bar / Durchfluss bei 1,5 bar 51,6 m³/h)

Bei den Durchflussangaben handelt es sich um punktuelle Messungen, bei denen Abweichungen durch unterschiedliche Betriebssituationen und Abnahmeverhalten nicht ausgeschlossen werden können.

Andere Wasservorräte sind nicht vorhanden.

4.3.5 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich und mit dem örtlichen Versorger abzustimmen.

4.3.6 Stromversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist möglich und ist mit der Netzeigentümerin abzustimmen.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO)

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

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungstypen der jeweiligen Baugebiete. Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung dient der städtebaulichen Steuerung der Gebietsentwicklung und sorgt im Sinne des Immissionsschutzes für eine störungsarme Anordnung verschiedener Nutzungsarten.

In der näheren Umgebung sind nur Wohnnutzungen vorhanden. Entsprechend der vorherrschenden Nutzung des reinen Wohnens wird das Satzungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) entsprechend § 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ ausgewiesen. WR dienen dem Wohnen. Den WR wird im Vergleich zu den anderen Wohngebieten der umfassende Schutz der Wohnruhe vor Störungen durch andere Nutzungen zuteil.

Nach §3 BauNVO – In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Innerhalb der festgesetzten WR-Gebiete werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese sind in ausreichender Form in anderen Ortsteilen vorhanden und würden sich flächen- und strukturmäßig nicht in den räumlichen Zusammenhang einfügen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden. Nach § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch die Festsetzung:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse
- der Zahl der Vollgeschosse
- der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe)

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und andererseits die zu erwartende Bebauung angemessen in die vorhandene Umgebung eingefügt werden sowie die städtebauplanerische Absicht für das Plangebiet umgesetzt

werden. Hierbei sollen auch die Ansprüche zeitgemäßer Bebauung Berücksichtigung finden. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1.2.1 Grundflächenzahl (BauNVO, § 19)

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Im gesamten Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese gewährleistet ein, am Siedlungsrand angemessenes und an die umgebende Wohnbebauung angepasstes Maß der baulichen Verdichtung. Ziel dieser Festsetzung ist die Möglichkeit der Entstehung von gartenbezogenen und familiengerechten Wohnformen.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche innerhalb der neu geplanten Grundstücksgrenzen abzüglich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Für die Berechnung werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet. Es ist die äußere, max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt.

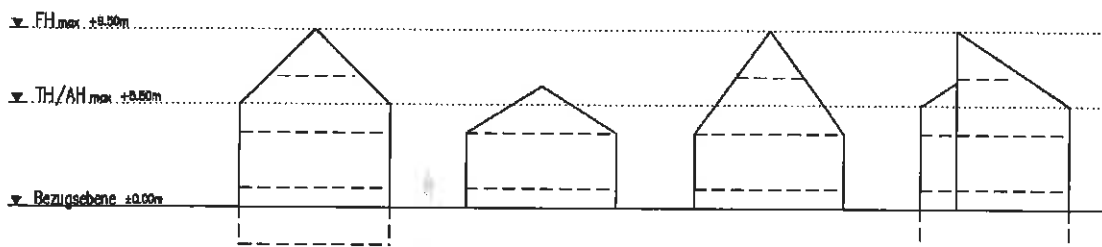
5.1.2.2 Festsetzung der Höhenlage gemäß (§ 9(3) BauGB, § 16(2) Nr.4, § 18(1) BauNVO)

In § 18(1) BauNVO ist festgelegt, dass bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen der erforderliche Bezugspunkt zu bestimmen ist. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die anstehende Geländehöhe in der Gebäudemitte der nachzuweisenden baulichen Anlage (gesetzt auf 0,00).

Um die geplante Neubebauung maßstäblich in den Bestand einzufügen und eine Einfügung der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten wird die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung von Maximalhöhen definiert. Es werden durch Festsetzung die Traufhöhe der Gebäude auf (TH max.) 5,50 m und die Firsthöhen von Steildächern auf (FH max.) 9,50 m begrenzt.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist die Errichtung von 1 1/2 geschossigen Gebäuden, mit ggf. ausbaufähigen Steildächern möglich. Eine Anpassung an das Hanggelände wurde dabei berücksichtigt. Die Festlegungen lassen die Realisierung relativ großzügiger Wohnflächen auf vergleichsweise geringer Grundfläche zu und dienen somit auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Ableitung beispielhafter Haus/Dachformen entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhen



5.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bebauung festgesetzt. Entsprechend der umgebenen Bebauungsstruktur wird eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB und §23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

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 Anschluss von Baugrundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt ausschließlich zur Straße „Zur Katharine“.

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

A 1 Pflanzbereich im südwestlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 25a):

Die Fläche ist mit Gehölzen entsprechend Pflanzliste Sträucher in einem Reihenabstand von 1,5m und einem Abstand innerhalb der Reihe von 1m zu bepflanzen. Der Abstand zu den Baugrundstücken beträgt 2,5 m, zum angrenzenden Acker/Weg 2m.

Die Qualität der Sträucher wird wie folgt festgesetzt:

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

Einzustreuen in die Pflanzung sind 5 Bäume aus der Pflanzliste Bäume.

Die Qualität der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Hochstamm, 2 x Verpflanzt, o.B., 10-12

Die Pflanzung ist innerhalb von 18 Monaten (2 Jahren) nach Genehmigung des Bebauungsplans vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit innerhalb von 3 Jahren zu ersetzen.

A 2 Einfriedungen:

Einfriedungen aus Koniferen (Nadelgehölzen) sind als Grundstückseinfriedung unzulässig.

Bei der Einfriedung der Grundstücke sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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

Ortsgestaltungsvorgaben für eine Bebauung liegen nicht vor. Folgende textliche Festsetzungen zur Gestaltung wurden getroffen:

5.2.1 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 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 der Farbtöne von "rot-rotbraun", und als Gründachaufbau oder mit solartechnischen Elementen auszuführen.

5.2.3 Einfriedungen

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

5.2.4 Geländeregulierung und Stützwände

Böschungswinkel von Geländeregulierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal einen Neigungswinkel von 1:1,5 aufweisen. Stützmauern sind in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig und müssen sich darüber hinaus in einem Neigungswinkel von maximal 1:1,5 abtreppen.

5.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE (§ 9 (6) BAUGB)

Folgende Hinweise wurden nachrichtlich übernommen:

5.3.1 Baugrundbewertung:

Im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen sollten aufgrund des oberflächennahen Vorkommens von subrosionsfähigen Gesteinen (Gips) zur Vermeidung von Baugrund bedingten Schäden, den Bauwerken und der geologischen Situation angemessene Baugrunduntersuchungen, durchgeführt werden. Die Boden-, Fels- und Grundwasserverhältnisse sind nach Art und Umfang so zu erkunden und zu untersuchen, dass die Eignung als Baugrund feststellbar ist.

5.3.2 Behandlung des Schmutzwassers

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist in einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN EN 12566 zu behandeln und anschließend in den Mischwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Eichsfelder Kessel" (WAZ) einzuleiten. Die Genehmigung zur Einleitung ist vor dem Genehmigungsverfahren beim WAZ einzuholen und mit Anzeige des Bauvorhabens nachzuweisen.

5.3.3 Behandlung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden. Punktuell, konzentriertes Versickern von Oberflächenwasser ist aus Gründen des Beschleunigens von Subrosionsvorgängen im Untergrund zu unterlassen. Ist eine Versickerung nicht möglich ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen unter Drosselung der Menge auf 10l/s ha in den öffentlichen Kanal des Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) abzuleiten. Die erforderliche Dimensionierung der Regenrückhalteanlage erfolgt durch den Verband. Eine Verwertung zusätzlich z. Bsp. in Form einer Kombizisterne ist möglich. Jede Einleitung bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung zur Behandlung des Oberflächenwassers ist vor dem Genehmigungsfreistellungsverfahren beim WAZ bzw. der Wasserbehörde des LKE einzuholen und mit Anzeige des Bauvorhabens nachzuweisen.

Außengebietswasser:

Das von den höher gelegenen Gebieten in Richtung Baugebiet abfließende Niederschlagswasser wird in einem Graben abgefangen und in einer landschaftlich gestalteten Muldenfläche gesammelt und zur Versickerung gebracht. Überschüssiges Wasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Vor Ableitung in den Kanal ist ein Geröllfang vorzusehen.

5.3.4 Abfallrecht / Bodenschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze und die DIN 19731 wird hingewiesen. Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastenverdächtigen Flächen i.S.v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502). Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitend Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Erforderliche Befestigungen (z.B. Zugangswege, Stellflächen) sind in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise auszuführen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

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. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

Bodenarbeiten sind nur 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 Bodendruckeingesetzt werden.

Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen. Die Mieten dürfen nicht vernässen.

Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

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

5.3.5 Denkmalschutz | Bodenfunde:

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Bei Bauarbeiten könnten "Zufallsfunde" gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7. Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

5.3.6 Freileitungen / Kabeltrassen

Im nördlichen Geltungsbereich sind Mittelspannungsfreileitungen und -Erdkabel von 20 kV vorhanden. Im Leitungsbereich der Freileitungen sind die notwendigen Schutzabstände für Freileitungen bis 45 kV nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0211, DIN EN 50423, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1, BGV A3 und AGFW FW 601 einzuhalten. Ein Bereich von 2,0 m um den Maststandort ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Das unterirdisch verlegte Mittelspannungskabel (einschl. Schutzstreifen 0,50m rechts und links der Leitungssachse) ist von Überbauung und Bepflanzung frei zu halten.

6 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

eventuell durchzuführende bodenordnerische Maßnahmen:

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

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.91 „Obere Katharine“ im Ortsteil Wintzingerode und der Bebauungsplan Nr.91 „Obere Katharine“ im Ortsteil 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 - „Grünordnerischer Fachbeitrag und Eingriffsbilanzierung“ vom 12.04.2018

**Bebauungsplan Nr. 91
„Obere Katharine“,
Ortsteil Wintzingerode**

Stadt Leinefelde-Worbis



**Grünordnerischer
Fachbeitrag**

Entwurf

Stand: 12.04.2018

Bearbeiter: Matthias Burchard, Dipl.-Ing. Landespflege, Stadt Leinefelde-Worbis

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Grundlagen	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	5
2	Grünordnerischer Fachbeitrag	7
2.1	Aufbau und Methodik	7
3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	8
3.1	Flora und Fauna (Biotoptypen)	8
3.2	Geologie, Boden	8
3.3	Wasser	10
3.4	Klima/Luft	10
3.5	Orts- und Landschaftsbild	10
3.6	Mensch	11
3.7	Kultur- und Sachgüter	11
4.	Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“), Alternativstandort	12
5.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
5.1	Bodenschutz	13
5.2	Niederschlagswasser	13
5.3	Bauweise	13
5.4	Landschaft	13

6	Potentielle Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt	14
7	Eingriffsbilanzierung	15
7.1	Bewertung der Eingriffsflächen	15
7.2	Bewertung der Kompensationsflächen	15
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	16
8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
9.	Grünordnerische textliche Festsetzungen	18
10.	Monitoring	19
11.	Zusammenfassung	19
12.	Literatur	20

1 Grundlagen/Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat am 20.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Obere Katharine“ im Ortsteil Wintzingerode beschlossen. Ziel ist die Ausweisung von 3 bis 5 Bauplätzen zur Errichtung von Wohngebäuden.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage und unterhalb des sich westlich anschließenden Waldgebietes und weist eine Größe von ca. 7.000 m² auf.

Ein erstes Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde hat ergeben, dass dem Vorhaben grundsätzlich nichts entgegensteht.

Schutzgebiete, Besonders geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile nach Thüringer- bzw. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff gemäß § 14 Absatz (1) BNatSchG, welcher im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft folgendes festlegt:

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

In diesem Fachbeitrag erfolgt zunächst eine Bestandsanalyse (-aufnahme) mit anschließender Ermittlung der Eingriffsschwere. Mit Hilfe des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ werden dann entsprechende Kompensationsvorschläge erarbeitet und in einer Bilanzierung aufbereitet.

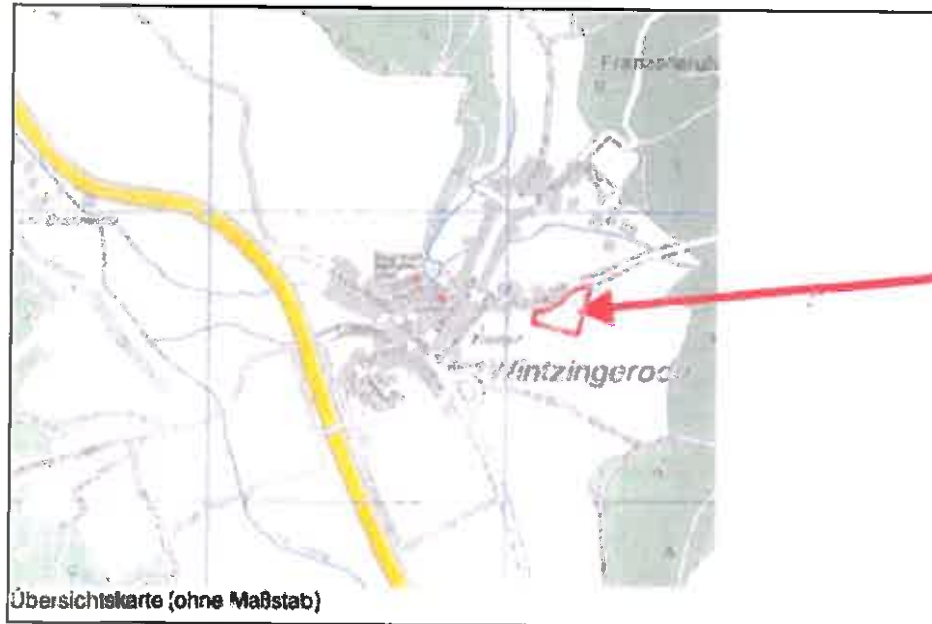
Als Literaturgrundlage hierfür dient „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“, TMLNU, Erfurt, 2005.

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in diesem Fall nicht zur Anwendung. Die hier ermittelten Defizite werden dennoch im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Die hieraus resultierenden Flächenäquivalente werden für andere Bauleitplanverfahren der Stadt Leinefelde-Worbis zur Anrechnung gebracht.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich östlich der Ortslage von Wintzingerode in Verlängerung der Straße „Zur Katharine“ und wird auch durch diese erschlossen.



Genauere Lage des Untersuchungsgebietes im Maßstab von etwa 1:1.500



Geplantes Baugebiet von Süden her



Geplantes Baugebiet von Westen her



Geplantes Baugebiet von Norden her

2. Grünordnerischer Fachbeitrag

2.1 Aufbau und Methodik

Im Plangebiet erfolgt die Untersuchung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter in tabellarischer Form.

Die einzelnen Schutzgüter sind:

- Flora und Fauna
- Geologie, Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2017 mit anschließender Bewertung der Schutzgüter und der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffsschwere.

Für die erheblichen Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und aufgezeigt, welche den Eingriff mindern oder ausgleichen.

Abschließend erfolgt eine konkrete Bewertung der Eingriffsflächen, eine Bewertung der „Nullvariante“, der Kompensationsmaßnahmen sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in diesem Fall nicht zur Anwendung!

Eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt dennoch. Die hieraus resultierenden Flächenäquivalente werden bei einem zukünftigen Eingriff zur Anrechnung gebracht.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

3.1 Flora und Fauna (Biotoptypen)

Kriterium	Bestand	Bewertung	Konflikt	Erheblichkeit
Biotoptyp	411 Acker (intensiv)	Wertstufe 20	die geplante Wohnbebauung mit 3-5 Einfamilienhäusern führt zu einer Versiegelung der Ackerfläche, was einen erheblichen Eingriff darstellt	hoch

Durch die intensive Ackernutzung sind auf der Fläche keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten.

3.2 Geologie, Boden

Kriterium	Bestand	Bewertung	Konflikt	Erheblichkeit
Geologie *	Jungpaläozoisch bis mesozoische Substrate: Ton, lehmiger Ton	durch die Baumaßnahme Störung der geologischen Formation	die durch die geplante Bebauung entstehende Störung der Bodenformation ist unumkehrbar	mittel
Bodenart, Bodentyp *	Pelosole, Regosole und Rendzinen aus Verwitterungston	durch die intensive Bodennutzung erfolgt eine Störung des natürlichen Bodengefüges	die geplante Wohnbebauung mit 3-5 Einfamilienhäusern führt zu einer Versiegelung der Ackerfläche, was einen erheblichen Eingriff darstellt	hoch
Alllasten	nicht bekannt	-	-	-

* siehe hierzu nachfolgende Kartenausschnitte:

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Bodengeologische Karte

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Bodenübersichtskarte



— = Geltungsbereich B-Plan 91

Jungpaläozoisch bis mesozoische Substrate (Oberperm-Trias):
 Ton, lehmiger Ton (Sedimente des oberen Buntsandsteins)



— = Geltungsbereich B-Plan 91

Pelosole, Regosole und Pararendzinen aus Verwitterungston

3.3 Wasser

Kriterium	Bestand	Bewertung	Konflikt	Erheblichkeit
Gewässer	Hahle als Vorfluter	das Einleiten von Niederschlagswasser kann zu erhöhten Hochwasserspitzen führen	die geplante Wohnbebauung mit 3-5 Einfamilienhäusern führt zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einer leichten Verschärfung der Hochwassersituation	mittel
Grundwasser	Grundwasser unter lehmigem Acker	relativ geringe Empfindlichkeit	durch Versiegelung geringere Grundwasserneubildungsrate	mittel

3.4 Klima/Luft

Kriterium	Bestand	Bewertung	Konflikt	Erheblichkeit
Lokalklima	Kaltluftentstehungsgebiet	ohne Relevanz für die Ortslage	kein	-

3.5 Orts- und Landschaftsbild

Kriterium	Bestand	Bewertung	Konflikt	Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	südlicher, bisher un bebauter Ortsrand, gegenüber liegende Gebäude schlecht eingegrünt	durch die erhöhte Lage ist das Wohngebiet weithin sichtbar und als „Fremdkörper“ wahrnehmbar	die geplante Wohnbebauung mit 3-5 Einfamilienhäusern ist weithin sichtbar, kann aber durch die vorgesehene Eingrünung nach Süden und Westen hin gut in die Landschaft integriert werden	mittel

3.6 Mensch

Kriterium	Bestand	Bewertung	Konflikt	Erheblichkeit
Wohnqualität Erholungs- qualität	Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Osten und Süden an das Gebiet, im Nordwesten eine Straße mit Wohnbebauung, im Westen ein Gartengrundstück	hohe Wohnqualität aufgrund der ruhigen Lage, zudem führt ein Feldweg zum nahegelegenen Wald	kein	-
Luftbelastung	keine			-
Lärmbelastung	keine			-
Strahlenbelastung	in ca. 450 m befindet sich ein Mobilfunkmast	der Mobilfunkmast stellt aufgrund der großen Entfernung zum gepl. Baugebiet keine Belastung dar	kein	-

3.7 Kultur- und Sachgüter

Kriterium	Bestand	Bewertung	Konflikt	Erheblichkeit
Kulturgüter	alte Siedlungen bzw. Siedlungsreste sind nicht bekannt	keine	kein	-
Sachgüter	Ackerfläche	Hochwertige Ackerfläche	durch Versiegelung geht eine erhebliche Fläche an Ackerland verloren	hoch

4. Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“), Alternativstandort

Grundsätzlich ist gemäß § 15 (1) Bundesnaturschutzgesetz der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Im vorliegenden Fall kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung jedoch nicht zur Anwendung, da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Durch die Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes stehen einige ursprünglich als Entwicklungsflächen vorgesehene Bereiche nicht mehr für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtgebiet von Leinefelde-Worbis und damit auch im Ortsteil Wintzingerode sollen jedoch auf Grund der nach wie vor vorhandenen hohen Nachfrage Bauplätze für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, welche eine Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich macht.

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung für den Geltungsbereich würde sich der vorhandene Ausprägungszustand (Ackernutzung) voraussichtlich fortsetzen. Anderweitige Änderungsbestrebungen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Als Alternative zum vorgesehenen Baugebiet an der geplanten Stelle müsste, um den vorhandenen Bedarf nach Bauplätzen zu decken, anderweitig nach einem womöglich auch für Natur und Landschaft schlechterem Standort gesucht werden.

5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sollen die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt soweit es geht minimieren.

5.1. Bodenschutz

Für alle Bodenarbeiten schreibt die DIN 18915 Art und Form der Bodenbehandlung vor. Der Abtrag, Einbau und die Zwischenlagerung von Oberboden sind getrennt von anderen Bodenschichten durchzuführen (§§ 1a (2) und § 202 BauGB). Grasnarben und Oberbodenschichten sind je nach Auftragsstärke von der Auftragsfläche zuvor zu entfernen.

Nach Beendigung der Bautätigkeit sind Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchzuführen, um Bodenverdichtungen möglichst weitgehend aufzuheben.

Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen ist eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Gewährleistung einer weit aufgelockerten Bebauung zur Schonung des Ortsbildes und zur Gewährleistung einer weitgehend ungehinderten Durchlüftung wird die GRZ auf einen Wert von 0,4 festgesetzt. Durch eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen gemäß BauNVO in einem Umfang von bis zu 50% beträgt die GRZ max. 0,6. Damit wird eine zu hohe Überbauung verhindert.

5.2 Niederschlagswasser

Das von den höher gelegenen Gebieten in Richtung Baugebiet abfließende Niederschlagswasser wird in einem Graben abgefangen und in einer kleinen Mulde zur Versickerung gebracht. Überschüssiges Wasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet.

Zur Niederschlagsversickerung vor Ort sind vorgesehene Bodenbefestigungen möglichst in wasserdurchlässiger Ausführung Abflussbeiwert $< 0,3$ über ausreichender Kies/ Schottertragschicht vorzunehmen (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine).

Diese wasserdurchlässige Bauweise könnte für Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und die Grundstückszufahrten angewandt werden.

5.3 Bauweise

Durch eine Beschränkung der Bauweise auf eine aufgelockerte Form mit maximaler Firsthöhe von 9 m passt sich die Bebauung an die umgebende Bebauung an.

5.4 Landschaft

Durch die Anlage von Pflanzflächen in den Randbereichen des neuen Baugebietes erfolgt eine visuelle Einbindung des Baugebietes in die angrenzende Landschaft.

6. Geplante Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt

Wie zuvor dargelegt kommt es durch das geplante Baugebiet zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Insbesondere durch Versiegelung der Ackerfläche kommt es zu einem erhöhten Wasserabfluss und damit einhergehend einer verminderten Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich. Diesem Umstand soll durch die Anlage einer Mulde zum Rückhalt von Niederschlagswasser im südwestlichen Bereich des Baugebietes Rechnung getragen werden. Durch eine Bepflanzung mit Gehölzen soll zudem anströmendes Wasser abgebremst sowie die Versickerung erhöht werden.

Durch die erhöhte Lage ist das geplante Wohngebiet mit drei bis fünf Einfamilienhäusern weithin sichtbar und als Fremdkörper wahrnehmbar.

Innerhalb der als Kompensationsflächen = Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen bezeichneten Flächen (A1) werden heimische Gehölze und Bäume angepflanzt und dauerhaft erhalten. Dadurch soll eine Einbindung der entstehenden Baugrundstücke in die freie Landschaft und eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgen.

Zudem soll die Gehölzpflanzung auch einen gewissen Schutz gegenüber einer möglichen Belastung durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, z.B. Spritzmitteleinsatz, bieten.

7. Eingriffsbilanzierung

In diesem Kapitel erfolgt eine Bewertung der Eingriffsflächen, eine Bewertung der Kompensationsmaßnahmen sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

7.1 Bewertung der Eingriffsflächen

Bewertung der Eingriffsflächen							
Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust
A	B	C	D	E	F	G = F - D	H = B x G
E 1	2.340	Acker	20	Baugebiet (GRZ 0,6)	0	-20	-46.800
Summe	2.340						-46.800

7.2 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Bewertung der Kompensationsmaßnahme							
Maßnahme	Flächengröße (m ²)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Aufwertung	Wertzuwachs
A	B	C	D	E	F	G = F - D	H = B x G
A 1	3.176	Acker	20	Gehölz-/Baumbestand	40	20	63.520
Summe	3.176						63.520

7.3 Eingriffs - / Ausgleichsbilanz

Eingriffs - / Ausgleichsbilanz					
Eingriffs- fläche	Flächen- größe (m²)	Flächen- äquivalent	Ausgleichs- maßnahme	Flächen- äquivalent	Begründung
E 1 Acker	2.340	-46.800	A 1 Gehölz-/ Baumbestand auf 3180 m ²	63.520	1
Summe	2.340	-46.800	2.340	63.520	2
Bilanz- ergebnis		-46.800		63.520	16.720

Begründung:

1. Die gesamte bebaubare Fläche beträgt 3.900 m². Bei einer GFZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit um 50 % ergibt sich eine maximale Bebaubarkeit der Grundstücke von 0,6, also 60 % der Fläche.

Damit ergibt sich folgende Rechnung:

$$0,6 \times 3.900 \text{ m}^2 = \underline{\underline{2.340 \text{ m}^2}}$$

2. Auf einer Fläche von 3.180 m² auf derzeitigem Ackerland (W 20) wird eine Gehölzbestand (mit eingestreuten Bäumen, W 40) angelegt.

Bilanzergebnis:

Mit der Umsetzung der geplanten Anlage einer Gehölzbepflanzung werden **63.500 Flächenäquivalente** durch Stadt Leinefelde-Worbis erwirtschaftet.

Diese werden bei einem zukünftigen Eingriff als Ausgleichsmasse zur Anrechnung gebracht.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (zur Anrechnung in einem zukünftigen Bauleitplanverfahren)

In der als **A 1** bezeichneten Fläche wird eine Feldgehölzpflanzung mit eingestreuten Bäumen angelegt. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m, innerhalb der Reihe 1 m.

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

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	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.

9. Grünordnerische textliche Festsetzungen

Nachfolgend werden textliche Festsetzungen und Hinweise formuliert, welche die grünordnerischen Belange berücksichtigen und zur Übernahme in den Bebauungsplan bestimmt sind.

A 1 Pflanzbereich im südwestlichen Teil des Baugebietes (BauGB § 9 (1) Nr. 25a)

Die Fläche ist mit Gehölzen entsprechend Pflanzliste Sträucher in einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Abstand innerhalb der Reihe von 1 m zu bepflanzen. Der Abstand zu den Baugrundstücken beträgt 2,5 m, zum angrenzenden Acker/Weg 2 m.

Die Qualität der Sträucher wird wie folgt festgesetzt:

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

Einzustreuen in die Pflanzung sind 5 Bäume aus der Pflanzliste Bäume.

Die Qualität der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Hochstamm, 2 x Verpflanzt, o.B., 10-12

Die Pflanzung ist innerhalb von 18 Monaten (2 Jahren) nach Genehmigung des Bebauungsplans vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb von 3 Jahren zu ersetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen aus Koniferen (Nadelgehölzen) sind als Grundstückseinfriedung unzulässig. Bei der Einfriedung der Grundstücke sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dies schließt Eiben (Taxus-Arten) mit ein.

10. Monitoring

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, deren Umsetzungen zu überwachen sind. Die Überwachung dieser Auflagen, auch als Monitoring bezeichnet, obliegt den zuständigen Behörden.

Die Abnahme der frist- und sachgerecht durchgeführten Maßnahmen prüft die zuständige Behörde, in vorliegenden Fall die Untere Naturschutzbehörde (UNB).

Ebenso erfolgt die Effizienzkontrolle (nach ca. 3 Jahren) durch die UNB.

Weiterhin ergibt sich ein Monitoringbedarf für die flächigen Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes, wobei sich das Monitoring auf eine Kontrolle im ca. 8 bis 10-jährigen Rhythmus beschränken kann.

11. Zusammenfassung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im südlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Wintzingerode. Die vorgesehene Bebauungsplanung dient der bedarfsorientierten Entwicklung von Wohnbaufläche im Rahmen einer aktiven Stadtentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 91 sieht die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet vor. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Obere Katharine“.

Durch das geplante Baugebiet kommt es zur Versiegelung von ca. 2.340 m² Bodenfläche.

Durch umsetzen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden 63.500 Flächenäquivalente durch Stadt Leinefelde-Worbis erwirtschaftet.

Da das Bauleitplanverfahren im vorliegenden Fall nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier nicht zur Anwendung.

Deshalb werden die erwirtschafteten 63.500 Flächenäquivalente bei einem zukünftigen Eingriff als Ausgleichsmasse zur Anrechnung gebracht.

Die Kompensationsmaßnahmen münden in zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 91

12. Literatur

Baugesetzbuch BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO), Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, 2009

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004, Bonn

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU), Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“, Erfurt, 1999

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU), Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“, Erfurt, 2005

Thüringer Nachbarrechtsgesetz in der derzeit gültigen Fassung

Thüringer Naturschutzgesetz vom 29.07.2009

Leinefelde-Worbis, den 12.04.2018

.....
(Burchard)