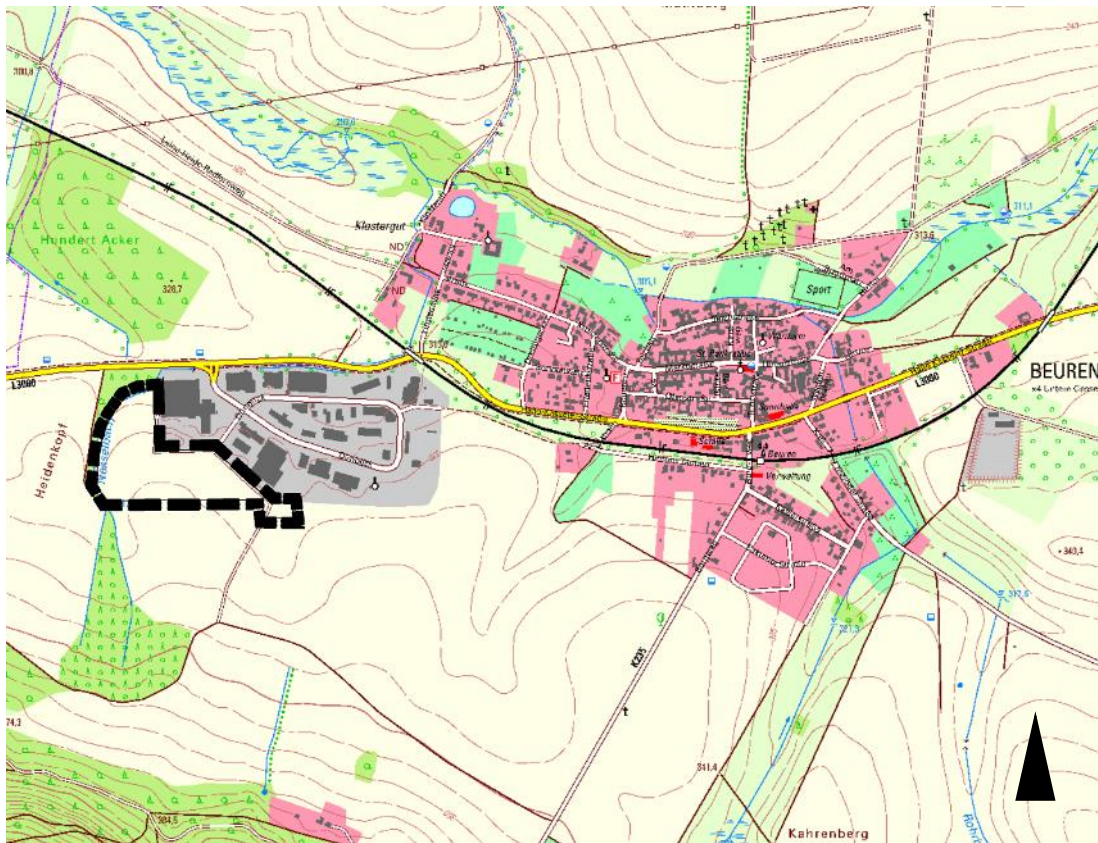


# Stadt Leinefelde-Worbis

## Bebauungsplan Nr. 20 – 1. Änderung "Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren



Liegenschaftskarte

Übersichtsplan

## Begründung

Stadt Leinefelde-Worbis, August 2023

<b>Planungsbericht</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Flächennutzungsplan</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Größe und Gliederung .....	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise, Baugrenzen .....	11
4.4 Pflanzmaßnahmen .....	12
4.5 Immissionsschutz .....	12
4.6 Verkehr .....	12
4.7 Hinweise .....	14
4.8 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung .....	14
<b>5. Umweltschutz</b> .....	<b>14</b>
5.1 Natur- und Landschaftsschutz .....	14
5.2 Bodengutachten, Altlasten, Kampfmittel.....	15
5.3 Immissionsschutz .....	15
5.4 Wasserschutz.....	15
<b>6. Eingriffsregelung</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Denkmalschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Technische Infrastruktur</b> .....	<b>16</b>

**Anlage**

**Prüfschema für Einzelfalluntersuchung gemäß § 7 UVPG in Verbindung mit § 2 (1) ThürUVPG, Anlage 1 Nr. 5.4, Stand: 28.03.2023**

Stadt Leinefelde-Worbis

# Planungsbericht

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese", Ortsteil Beuren befindet sich im nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich 1 des Ursprungsplanes.

**Auszug aus der Begründung zum Ursprungsplan** (mit Aktualisierung der Flurstücke):

*Der **Geltungsbereich 1** befindet sich westlich des Ortsteils Beuren der Stadt Leinefelde-Worbis. Es liegt südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes (GE) an der Straße Dünblick, südlich der Landesstraße L 3080 vor dem westlichen Eingang des Ortsteils. Die planungsrechtliche Grundlage für das bestehende GE-Gebiet stellt der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“ einschließlich seiner 1. und 2. Änderung sowie eine Teilaufhebung der 1. Änderung dar. Der Ortsmittelpunkt des Ortsteils Beuren befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung zum Plangebiet. Die Stadt Leinefelde-Worbis ist ca. 4.500 m entfernt.*

*Der Geltungsbereich 1 umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen südwestlich des bestehenden GE-Gebietes. Die nördlichen und östlichen Planbereichsgrenzen grenzen vorrangig an die Grenzen der Baugrundstücke des bestehenden GE-Gebietes. Die nordwestlichen und westlichen Planbereichsgrenzen verlaufen entlang der Gewässerparzelle des Nesselbaches, der westlich des Plangebiets von Süden nach Norden und im Norden vor der L 3080 nach Osten verläuft. Da der Bachverlauf teilweise von der Gewässerparzelle abweicht, wird die Parzelle selbst, sowie im Nordwesten die angrenzende gewässerbegleitende Grünfläche bis zu L 3080 in den Geltungsbereich einbezogen. Die südliche Planbereichsgrenze liegt auf Höhe der südlichen Ausdehnung des bestehenden GE-Gebietes. Hier bildet die südliche Grenze einer bestehenden ehemaligen Wirtschaftswege- oder Grabenparzelle die südliche Planbereichsgrenze. Im Südosten wird noch eine Fläche der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen am Wegedreieck der vorhandenen Wirtschaftswege für die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens in den Planbereich einbezogen. Um die Erschließung des Plangebiets zu sichern, wird zudem der Teil des vorhandenen Wirtschafts- und Anliegerweges im Bereich des vorhandenen GE-Gebietes in den Geltungsbereich einbezogen.*

*Der Geltungsbereich 1 mit einer Fläche von ca. 72.298 m<sup>2</sup> umfasst damit folgende Flurstücke der Gemarkung Kloster Beuren, Flur 2, (in Klammern die derzeitige Nutzung):*

*Flurstück 801/10 (Grünfläche)*

*Flurstücke 86/6 teilw., 88/8, 115 teilw., (Nesselbach, Grabenparzelle)*

*Flurstücke 802, 831/7 teilw. (ehemals 821), 781 teilw., 784 teilw. (Graben-/ Uferfläche, landwirtschaftliche Flächen)*

*Flurstücke 828/1, 831/7 teilw. (ehemals 831/4, 832/3, 832/4, 832/5), 841/1, 92/8 teilw. (Wirtschaftswege)*

*Flurstück 831/7 teilw. (ehemals 808/12) (Anliegerstraße, Wirtschaftsweg)*

*Flurstücke 831/7 teilw. (ehemals 803 – 807, 822 – 827, 828/2 (landwirtschaftl. Flächen)*

*Flurstück 831/7 teilw. (ehemals 831/5) (Wirtschaftsweg mit Seitengraben, landwirtschaftliche Fläche)*

*Flurstück 831/7 teilw. (ehemals 833) (landwirtschaftl. Fläche, vorher Wirtschaftswege- od. Grabenparzelle)*

*Flurstücke 887/1, 888/1, 889/1, 888/3 (ehemals Teilfläche 888/2), 888/4 teilw. (ehemals Teilfläche 888/2), 889/2 teilw. (Weg, Feldgehölz, landwirtschaftliche Flächen)*

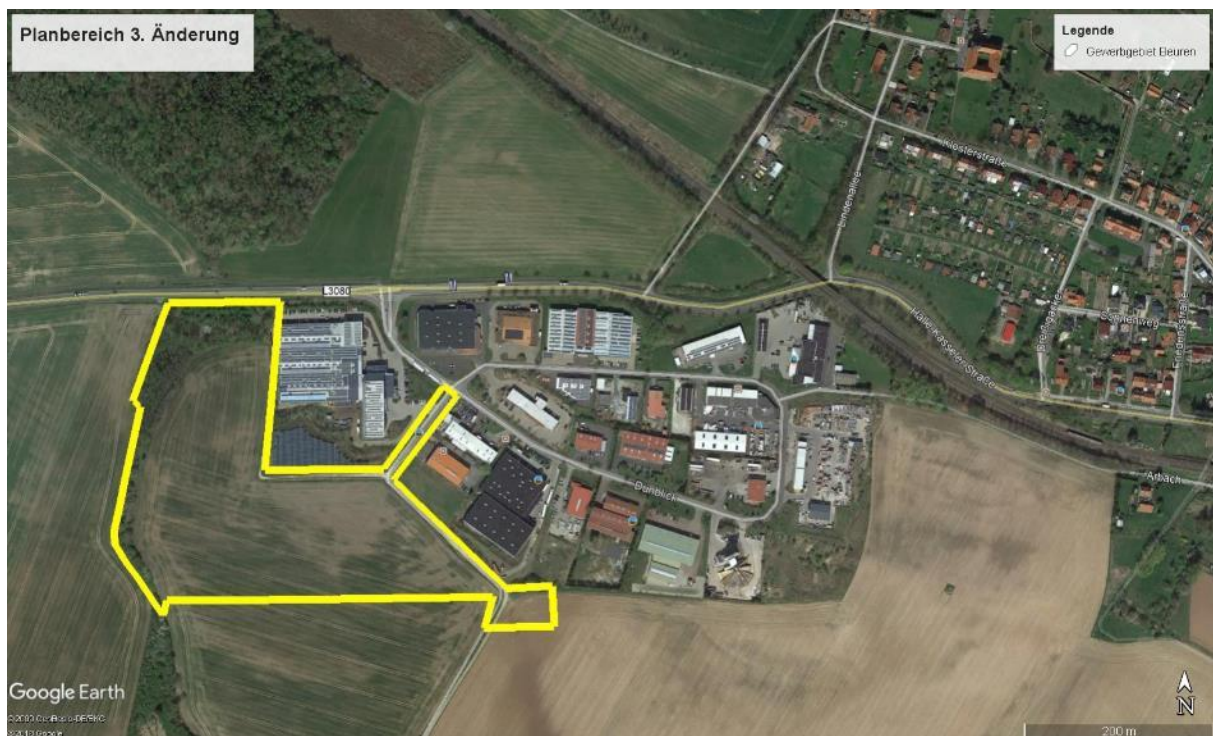
*Flurstück 897/1 (Feldgehölz, Böschung zum Gewerbegebiet)*

*Flurstücke 900/20, 900/21 teilw. (ehem. Lohgraben; heute Weg, Feldgehölz, landwirtschaftliche Flächen)*

### Ende des Auszugs

Nachfolgend ist ein Luftbild (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 18. April 2018), sowie ein Übersichtsplan mit Eintrag der Geltungsbereiche des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“, der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“ sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese, Ortsteil Beuren“ abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren.

### Luftbild von Google Earth mit Kennzeichnung des Planbereichs (gelbe Linie)



**Übersichtsplan** mit Eintrag der Geltungsbereiche des Ursprungsplanes, der 2. Änderung und Teilaufhebung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“, OT Beuren und des B-Planes Nr. 20 "Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese, Ortsteil Beuren", maßstabslos



Thüringer Ministerium für

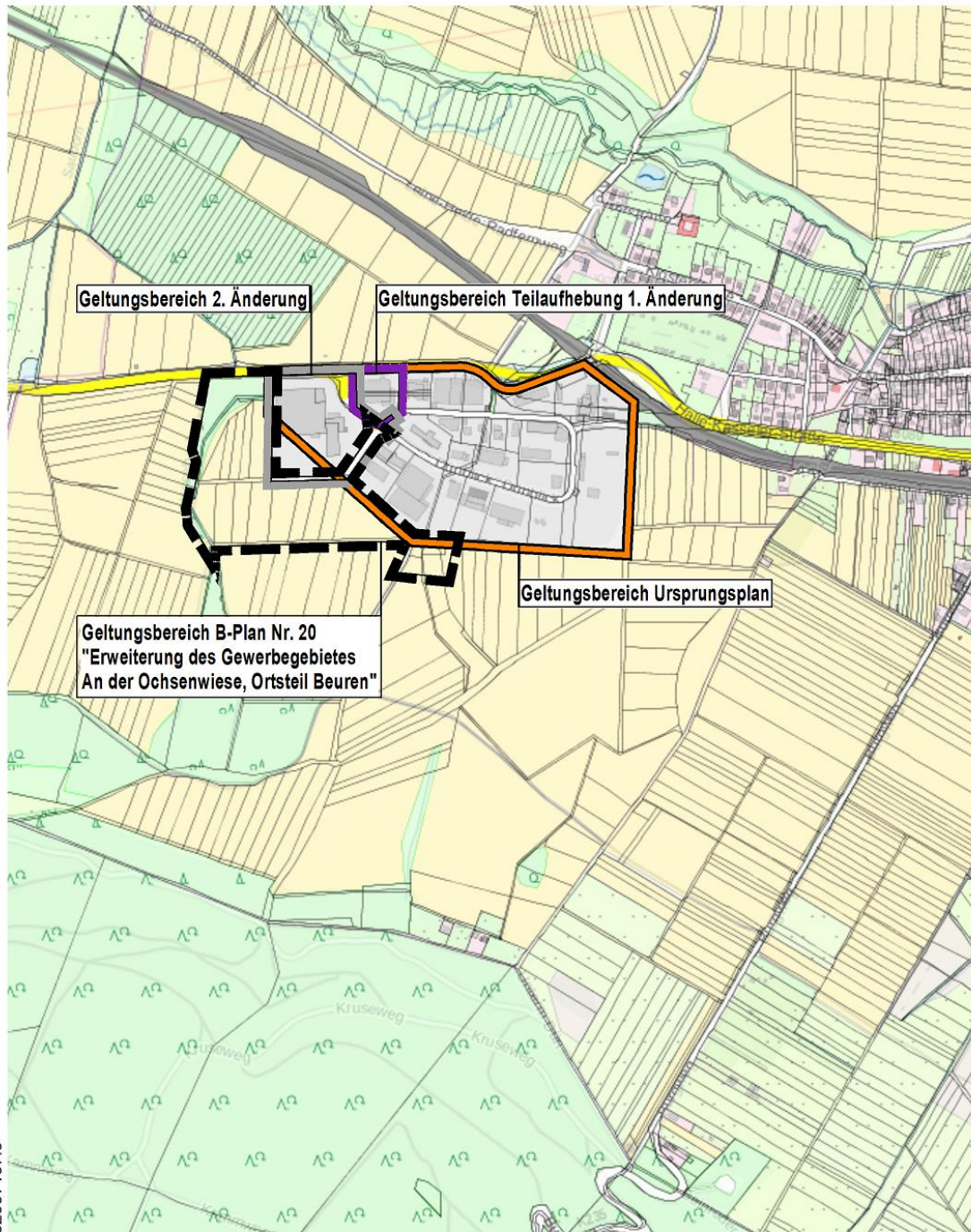
Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 10000

09.04.2019

5693424.9



32587187.3

5691168.1

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese“ umfasst den im Ursprungsplan festgesetzten von Osten nach Westen verlaufenden Bereich der Erschließungsstraße sowie die angrenzenden festgesetzten Gewerbegebietsflächen auf eine Tiefe von ca. 9 m, den Anschlussbereich der westlich des festgesetzten Wendepunktes der Erschließungsstraße gelegenen Wirtschaftswege sowie den Bereich der neu geplanten Stichstraße im südlichen Bereich des festgesetzten GE 02-Gebiets, südlich der Erschließungsstraße.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich der 1. Änderung im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese“ zur Dokumentation der planungsrechtlichen Ausgangssituation dargestellt (Geltungsbereich der 1. Änderung rot gestrichelte Linie):



## 2.    Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft vorrangig die bisher geplante Erschließung des Gewerbegebietes.

Mit der neuen Erschließungsstraße des Ursprungsplans, die an der Straße Dünblick beginnt, entlang der Ost- und Südseite des Flurstücks 808/27 verläuft und in einem Wendepunkt am westlichen Ende des neuen Gewerbegebietes endet, sollten beidseitig dieser Erschließungsstraße größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke erschlossen werden. Vom Wendepunkt zweigen nach Norden und Süden Wirtschaftswege ab, die im Norden das geplante Regenrückhaltebecken und im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen erschließen sollten. Die Wirtschaftswege dienen neben der vorgenannten Flächenerschließung auch als Unterhaltungswege der Gewässerunterhaltung des westlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers.

Die Planung der Erschließungsstraße basierte auf dem seinerzeit der Stadt vorliegenden Flächenbedarf von Gewerbetreibenden, die sich im Neubaugebiet ansiedeln bzw. ihre vorhandenen Gewerbestandorte, die z. T. an das Neubaugebiet grenzten, erweitern wollten. Zwischenzeitlich hat sich der bei Aufstellung des Bebauungsplans vorliegende Flächenbedarf jedoch geändert und es besteht seitens der Gewerbetreibenden auch ein Bedarf an kleineren Gewerbegrundstücken. Um diesem Bedarf Rechnung tragen zu können, ist eine Änderung der bisher geplanten Erschließungsstraße erforderlich. Geplant ist im östlichen Bereich des bisherigen GE 02-Gebiets südlich der geplanten Erschließungsstraße eine von der Erschließungsstraße nach Süden abzweigende Stichstraße mit Wendepunkt vorzusehen, um hier die beabsichtigte kleinteiligere Grundstücksaufteilung der Gewerbegrundstücke vornehmen zu können. Da im westlichen Bereich beidseitig der Erschließungsstraße auch weiterhin ein Bedarf an größeren Gewerbegrundstücken besteht, soll als Ausgleich und zur Flächenreduzierung der Erweiterung der Erschließungsstraßen der bisher an der Westseite des Gewerbegebietes vorgesehene Wendepunkt nach Osten an die Südwestecke des Flurstücks 808/27 verlegt und die Erschließungsstraße entsprechend verkürzt werden. Die bisherigen Wirtschaftswege bleiben bestehen, werden jetzt jedoch über einen neu geplanten Wirtschaftsweg, der vom verlegten Wendepunkt nach Westen bis zu den bisher festgesetzten Wirtschaftswegen verläuft, erschlossen.

Für die geplante Änderung der Erschließung ist zur planungsrechtlichen Vorbereitung eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da die Änderungen den bisherigen Festsetzungen der Erschließungsstraße entgegenstehen. Die Stadt hat ein großes Interesse daran, den interessierten Gewerbetreibenden zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet Gewerbegrundstücke in ausreichender Zahl und Größe zur Verfügung stellen zu können, und hat daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese“ beschlossen.

Mit der Änderung sollen die betroffenen Straßen- und Wirtschaftswegeflächen den Planungen entsprechend neu festgesetzt und die angrenzenden Gewerbegebietesflächen einschl. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an die geänderte Straßenführung angepasst werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit Baugrenzen festgesetzt sind, sollen die bisher vorgesehenen Abstände zur Straße von 8,0 m beibehalten werden. Die mit dem Ursprungsplan vorgesehene straßenbegleitende Begrünung der

Gewerbegrundstücke soll auch weiterhin bestehen bleiben und auch im Bereich der Stichstraße fortgeführt werden. Weitergehende Änderungen sind nicht geplant. So bleiben die bestehenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu Ausgleichs-, Eingrünungs- und Immissionsschutzmaßnahmen auch weiterhin bestehen. Die mit dem Ursprungsplan vorgesehene Erschließung der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch weiterhin gewährleistet.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind mit der Änderung nicht verbunden, da sich die Änderungen im Wesentlichen nur auf die Erschließung beziehen und die Flächenversiegelungen nur gering erhöht werden. Zum Ausgleich dazu müssen zum Straßenraum mehr Pflanzflächen angelegt werden. Zur Beurteilung der mit der Änderung verbundenen Umweltauswirkungen wurde seitens der Stadt Leinefelde-Worbis eine Einzelfalluntersuchung gem. § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V. m. § 2 Abs. 1 des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thür-UVPG) durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Als Untersuchungsergebnis wurde festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Änderung nicht notwendig ist.

Mit der 1. Änderung werden vorrangig die Verkehrsflächen der Erschließung den Erfordernissen entsprechend angepasst. Die grundsätzlichen Ziele der Planungen sowie die städtebaulichen und planerischen Absichten mit z. B. einer beidseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraße, die Eingrünungsmaßnahmen zum Straßenraum, die Anbindung von landwirtschaftlichen Verkehrswegen bleiben auch weiterhin bestehen. Mit der Änderung wird vorrangig die Erschließung weiter konkretisiert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch) angewandt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

### **3. Flächennutzungsplan**

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seinerzeit im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese“ aufgestellt und am 21.08.2020 wirksam wurde, ist der Geltungsbereich der 1. Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung steht dieser Flächenausweisung nicht entgegen. Die Änderung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Auf der nachfolgenden Seite ist ein Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Planes Nr. 20 „Gewerbegebiet an der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren der Stadt Leinefelde-Worbis abgedruckt:



Stadt Leinefelde-Worbis 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Planes Nr. 20 „Gewerbegebiet an der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren

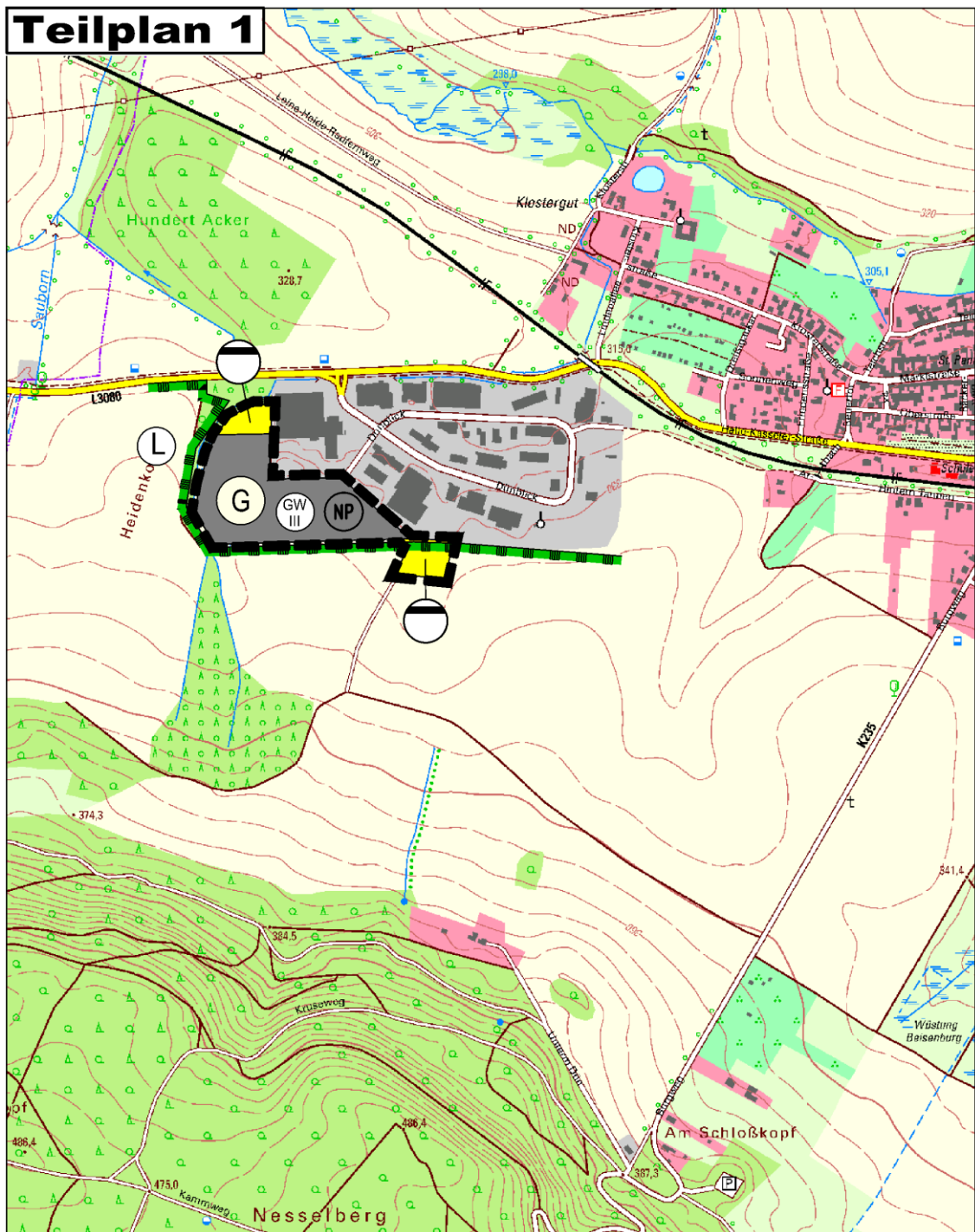
Auszug Teilplan 1, maßstabslos



Thüringer Ministerium für    Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoportal Thüringen Kartenauszug DTK 10    M 1:10000

18.02.2020



## 4. Festsetzungen

### 4.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich 1 des Ursprungsplanes umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 72.298 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

#### Ursprungsplan:

##### 1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete	GE 01 ca. 8.720 m <sup>2</sup>		
		GE 02 ca. 32.267 m <sup>2</sup>	= ca.	<b>40.987 m<sup>2</sup></b>

##### 2. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Wirtschaftswege	= ca.	5.944 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	= ca.	<u>4.548 m<sup>2</sup></u>
	= ca.	<b>10.492 m<sup>2</sup></b>

##### 3. Wasserflächen

Gewässer Nesselbach	= ca.	<b>2.988 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-------	----------------------------

##### 4. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung -Abwasser-, nördliche Fläche	= ca.	3.812 m <sup>2</sup>
südliche Fläche	= ca.	<u>5.157 m<sup>2</sup></u>
	= ca.	<b>8.969 m<sup>2</sup></b>

##### 6. Grünflächen

Grünfläche westlich Nesselbach	= ca.	7.230 m <sup>2</sup>
Grünfläche östlich Nesselbach, Gewässerrandstreifen	= ca.	<u>1.632 m<sup>2</sup></u>
	= ca.	<b>8.862 m<sup>2</sup></b>

##### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C <i>in den Grünflächen enthalten</i>	= ca.	<b>8.862 m<sup>2</sup></b>
--	-------	----------------------------

## 1. Änderung:

### 1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete	GE 01 ca. 9.510 m <sup>2</sup>		
		GE 02 ca. 30.632 m <sup>2</sup>	= ca.	<b>40.142 m<sup>2</sup></b>

### 2. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Wirtschaftswege	= ca.	6.298 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	= ca.	<u>5.039 m<sup>2</sup></u>
	= ca.	<b>11.337 m<sup>2</sup></b>

### 3. Wasserflächen

Gewässer Nesselbach	= ca.	<b>2.988 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-------	----------------------------

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung -Abwasser-, nördliche Fläche	= ca.	3.812 m <sup>2</sup>
südliche Fläche	= ca.	<u>5.157 m<sup>2</sup></u>
	= ca.	<b>8.969 m<sup>2</sup></b>

### 6. Grünflächen

Grünfläche westlich Nesselbach	= ca.	7.230 m <sup>2</sup>
Grünfläche östlich Nesselbach, Gewässerrandstreifen	= ca.	<u>1.632 m<sup>2</sup></u>
	= ca.	<b>8.862 m<sup>2</sup></b>

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C <i>in den Grünflächen enthalten</i>	= ca.	<b>8.862 m<sup>2</sup></b>
--	-------	----------------------------

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsplans für die GE-Gebiete gilt auch weiterhin und damit auch für den Bereich der 1. Änderung.

## 4.3 Bauweise, Baugrenzen

### Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise des Ursprungsplans mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m für die GE-Gebiete gilt weiterhin, auch für den Bereich der 1. Änderung.

### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Ursprungsplan mit Baugrenzen festgesetzt. Hier besteht kein grundsätzlicher Änderungsbedarf. Die Baugrenzen werden jedoch an die

neue Straßenführung angepasst. Dabei wird der im Ursprungsplan vorgesehene Abstand von 8,0 m zur Straße beibehalten.

Über die textliche Festsetzung 3.2 des Ursprungsplanes wird geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere Garagen und Nebengebäude als hochbauliche Anlagen, die die Randbereiche und die Eingrünungsmaßnahmen erheblich stören würden, ausgeschlossen werden. Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Wege und Plätze, Spielgeräte und Freiraumelemente, Umwehungen, Rettungswege und -anlagen (z. B. Fluchttreppen, auch als Teil der Hauptnutzung), Versorgungseinrichtungen und überdachte Fahrradplätze sowie Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet werden, aber keine Gebäude sind (z. B. Rangierbereiche und Stellplatzzufahrten), sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der anzulegenden Bäume und deren Wurzelräume zulässig bleiben (gem. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Festsetzung gilt weiterhin, auch für den Bereich der 1. Änderung.

#### **4.4 Pflanzmaßnahmen**

Die im Ursprungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen für die GE-Gebiete und Verkehrsflächen gelten auch für den Bereich der 1. Änderung. Hier besteht kein grundsätzlicher Änderungsbedarf.

Zur Eingrünung der GE-Gebiete werden im Ursprungsplan zu den äußeren GE-Gebietsgrenzen und zur Erschließungsstraße 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Gem. textlicher Festsetzung 5.1.1 sind innerhalb dieser Flächen pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1. Laubbaum 1. Ordnung und 1. Laubbaum 2. Ordnung sowie 40 Sträucher anzulegen. Die Fläche zum Anpflanzen kann für die notwendigen Grundstückszufahrten auf einer Breite von max. 10 m pro Baugrundstück unterbrochen und befestigt werden. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen wurden an die festgesetzte neue Straßenführung der 1. Änderung angepasst. Die zugehörige Festsetzung des Ursprungsplanes gilt weiterhin, auch für den Bereich der 1. Änderung.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Die im Ursprungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (Lärmkontingentierung durch Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel) gelten auch für den Bereich der 1. Änderung. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung ergibt sich diesbezüglich keine Anpassungserfordernis.

#### **4.6 Verkehr**

Die Erschließung der GE-Gebiete erfolgt über vorhandene Straßen des bestehenden GE-Gebietes und einer neu zu erstellenden Erschließungsstraße. Die geplante neue Erschließungsstraße verläuft über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“ teilweise als Erschließungsstraße und Wirtschaftsweg festgesetzt wurde.

Da im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraße im bestehenden GE-Gebiet im Anschlussbereich zur Straße Dünblick gegenüber den bisherigen Festsetzungen bezüglich der Festsetzung von Pflanzflächen im Verkehrsraum ein Änderungsbedarf bestand, wurde der Bereich der bestehenden Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des

Ursprungsplanes des Bebauungsplanes einbezogen. Die bestehende Erschließungsstraße sowie die neu anzulegende Erschließungsstraße einschl. des notwendigen Wendeplatzes am westlichen Ende der Straße wurden im Ursprungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind mit Breiten von ca. 10,50 m für die geplante Nutzung bemessen. Die Fahrbahnbreite ist mit ca. 6,0 m geplant. An der Nordseite der neuen Erschließungsstraße kann ein einseitiger Gehweg und Parkstreifen angelegt werden. Der Wendepplatz ist so bemessen, dass das Wenden von LKW's und dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der bisher geplante Wendepplatz am westlichen Ende der Gewerbegebiete nach Osten auf Höhe der südwestlichen Grundstücksecke des Flurstücks 808/2 verschoben und die Erschließungsstraße entsprechend verkürzt. Die westlich der Gewerbegebiete festgesetzten Wirtschaftswege werden über einen neuen Wirtschaftsweg zwischen den GE 01- und GE 02-Gebiet an den Wendepplatz und die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Damit ist die bisher vorgesehene Erschließung des Regenrückhaltebeckens und der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von der neuen Erschließungsstraße auch weiterhin gewährleistet und planungsrechtlich gesichert. Im östlichen Bereich des GE 02-Gebiets wird eine von der Erschließungsstraße nach Süden abzweigende neue Stichstraße mit einer Breite von ca. 9,10 m und einem Wendepplatz am südlichen Ende der Stichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Die Gewerbegebietsflächen werden an die geänderte Straßen- und Wegeführung unter Beibehaltung der im Ursprungsplan festgesetzten 5,0 m tiefen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straßen und Wirtschaftswegen angepasst. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden auch entlang der neuen Stichstraße weitergeführt. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit Baugrenzen festgesetzt sind, werden ebenfalls an die geänderte Straßenplanung angepasst. Der bisher vorgesehene Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Straße von 8,0 m wird dabei übernommen.

Insgesamt werden mit der Änderung der Erschließungsstraße ca. 492 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche und ca. 354 m<sup>2</sup> Wirtschaftswegefäche neu geschaffen. Die Straßenverkehrsfläche kann gem. den Festsetzungen des Ursprungsplans vollversiegelt werden. Die Wirtschaftswegefächen sind gem. der textl. Festsetzung 5.3.1 des Ursprungsplans, die auch weiterhin gilt, nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Erd-/Grasweg oder als Schotterrasenweg zulässig. Diesen zusätzlichen vollversiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen steht die Reduzierung der versiegelten Gewerbegebietsflächen, die mit der Änderung der Straßenplanung verbunden ist, entgegen. Mit der Änderung der Straße und der Wirtschaftswege werden die Gewerbeflächen um ca. 846 m<sup>2</sup> reduziert. Bei der festgesetzten GRZ von 0,8 erfolgt dadurch eine Flächenreduzierung der vollversiegelten Flächen der Gewerbegebiete um ca. 677 m<sup>2</sup>. Bei einer Berücksichtigung der Verkehrsflächen (Straßen und Wege) als vollversiegelte Flächen werden durch die Änderung gegenüber dem Ursprungsplan damit zusätzlich ca. 169 m<sup>2</sup> versiegelt (846 m<sup>2</sup> neue versiegelte Verkehrsfläche minus 677 m<sup>2</sup> bisherige Versiegelung GE-Gebiete). Unter Berücksichtigung der Teilversiegelung der Wirtschaftswege beträgt die zusätzliche Versiegelungsfläche unter der Annahme, dass nur 80 % der Wegefäche als vollversiegelte Flächen zu werten sind, nur noch ca. 98 m<sup>2</sup> (Abzug 354 m<sup>2</sup> x 0,8). Diese zusätzliche Versiegelung ist bezogen auf den

Gesamtversiegelungswert im Plangebiet des Ursprungsplans mit ca. 42.093 m<sup>2</sup> (ca. 32.790 m<sup>2</sup> Gewerbefläche + ca. 4.548 m<sup>2</sup> Straßenfläche + ca. 4.755 m<sup>2</sup> Wirtschaftswegefäche) mit einem Flächenanteil von nur ca. 0,24 % als gering zu werten und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Da zusätzlich entlang der Stichstraße ca. 530 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern (ca. 156 m Straßenlänge minus 40 m für Zufahrten x 5,0 m Pflanzstreifenbreite) festgesetzt werden, wird der mit der Erhöhung des Versiegelungswertes verbundene Eingriff in Natur, Landschaft und Boden zudem vollständig ausgeglichen.

#### **4.7        Hinweise**

Die Hinweise, die im Ursprungsplan und seiner Begründung aufgeführt sind, gelten auch für den Bereich der 1. Änderung und sind weiterhin zu beachten.

#### **4.8        Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

Die im Ursprungsplan festgesetzte Bauvorschrift über die Gestaltung gilt auch weiterhin, auch für den Bereich der 1. Änderung.

### **5.        Umweltschutz**

#### **5.1        Natur- und Landschaftsschutz**

Mit der 1. Änderung sind erhebliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden nicht verbunden, da sich die Änderungen im Wesentlichen nur auf die Erschließung beziehen und die Flächenversiegelungen nur gering erhöht werden. Zum Ausgleich dazu müssen zum Straßenraum mehr Pflanzflächen angelegt werden. Zur Beurteilung der mit der Änderung verbundenen Umweltauswirkungen wurde seitens der Stadt Leinefelde-Worbis eine Einzelfalluntersuchung gem. § 7 UVPG i.V. m. § 2 Abs. 1 ThürUVPG durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Als Untersuchungsergebnisse wurden festgestellt, dass keine ökologisch wertvollen Strukturen zerstört werden und sich der Verlust von Bodenflächen durch die geringe Flächengröße der zusätzlichen Versiegelung in Grenzen hält. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zu erwarten. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter (Boden, Klima, Wasser, Luft, Lärm, Erholung, Landschaftsbild sowie Denkmal- und Naturschutz) hat ergeben, dass von dem Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Änderung daher nicht notwendig ist. Bei der Einzelfallprüfung wurde die Erhöhung der Straßenverkehrsfläche mit ca. 492 m<sup>2</sup> als zusätzlich versiegelte Fläche berücksichtigt. Die tatsächliche versiegelte Fläche, die durch die Änderung möglich ist, liegt deutlich darunter, da bei der Flächenbilanzierung die Reduzierung der vollversiegelten Gewerbegebietsflächen und die Teilversiegelung der Wirtschaftswege noch zu berücksichtigen sind. Gem. der Berechnung unter Kapitel 5.10 Verkehr beträgt die zusätzliche Flächenversiegelung nur ca. 98 m<sup>2</sup>. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist daher noch deutlich geringer, als in der Einzelfallprüfung angenommen, zu werten.

## 5.2      **Bodengutachten, Altlasten, Kampfmittel**

### **Bodengutachten**

Zum Vorhaben der Erweiterung des bestehenden GE-Gebietes „Dünblick“ wurde ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch das Büro „geotechnik heiligenstadt gmbh“, Heilbad Heiligenstadt erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung zum Ursprungsplan bei und kann auch weiterhin für die allgemeine Baugrundbeurteilung herangezogen werden. Durch die Änderung ergeben sich diesbezüglich keine neuen Erkenntnisse, die berücksichtigt werden müssten.

### **Altlasten, Kampfmittel**

Im Rahmen der Untersuchungen zum Ursprungsplan wurde der Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel nicht festgestellt.

## 5.3      **Immissionsschutz**

Im Ursprungsplan wurden zum Schutz der schutzwürdigen Nachbarbebauung eine Lärmkontingentierung durch Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt. Diese gelten auch weiterhin für die GE-Gebiet, auch im Bereich der 1. Änderung. Bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahme können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in der schutzwürdigen baulichen Nachbarschaft gewährleistet werden.

## 5.4      **Wasserschutz**

Die Geltungsbereiche des Ursprungsplanes und damit auch der Bereich der 1. Änderung befinden sich vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leine-Hahle" (Sg Id 83). Das Wasserschutzgebiet "Leine-Hahle" (Sg Id 83) wurde durch die Beschlüsse des Kreistages Worbis vom 27.09.1979 (Nr. 13/11/79) und vom 30.10.1985 (Nr. 50-XI/85) sowie durch die Beschlüsse des Kreistages Heiligenstadt vom 04.12.1975 (Nr. 47-10/75), vom 15.12.1977 (Nr. 106-22/77) und vom 16.07.1981 (Nr. 72-13/81) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt. Die vorgenannten Beschlüsse sind formell und materiell rechtmäßig und wurden gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Somit gelten die Wasserschutzgebiete in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiete auf der Grundlage des § 51 Abs. 1 WHG fort. In der Schutzzone gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung.

Folgende Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2009 (GVBl. 2019, 7 4 ), in der derzeit gültigen Fassung,
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit gültigen Fassung.

## 6.      **Eingriffsregelung**

Mit der 1. Änderung der Erschließungsstraße werden ca. 492 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche und ca. 354 m<sup>2</sup> Wirtschaftswegefläche neu geschaffen. Die Straßenverkehrsfläche kann

gem. den Festsetzungen des Ursprungsplans vollversiegelt werden. Die Wirtschaftswegef lächen sind gem. der textl. Festsetzung 5.3.1 des Ursprungsplans, die auch weiterhin gilt, nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Erd-/Grasweg oder als Schotterrasenweg zulässig. Diesen zusätzlichen vollversiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen steht die Reduzierung der versiegelten Gewerbegebietsflächen, die mit der Änderung der Straßenplanung verbunden ist, entgegen. Mit der Änderung der Straße und der Wirtschaftswege werden die Gewerbeflächen um ca. 845 m<sup>2</sup> reduziert. Bei der festgesetzten GRZ von 0,8 erfolgt dadurch eine Flächenreduzierung der vollversiegelten Flächen der Gewerbegebiete um ca. 676 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der Teilversiegelung der Wirtschaftswege beträgt die zusätzliche Versiegelungsfläche unter der Annahme, dass nur 80 % der Wegef läche als vollversiegelte Flächen zu werten sind, nur noch ca. 98 m<sup>2</sup> (Abzug 354 m<sup>2</sup> x 0,8). Diese zusätzliche Versiegelung ist bezogen auf den Gesamtversiegelungswert im Plangebiet des Ursprungsplans mit ca. 42.093 m<sup>2</sup> (ca. 32.790 m<sup>2</sup> Gewerbefläche + ca. 4.548 m<sup>2</sup> Straßenfläche + ca. 4.755 m<sup>2</sup> Wirtschaftswegef läche) mit einem Flächenanteil von nur ca. 0,24 % als gering zu werten und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Da zusätzlich entlang der Stichstraße ca. 530 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern (ca. 156 m Straßenlänge minus 40 m für Zufahrten x 5,0 m Pflanzstreifenbreite) festgesetzt werden, wird der mit der Erhöhung des Versiegelungswertes verbundene Eingriff in Natur, Landschaft und Boden zudem vollständig ausgeglichen.

## 7. Denkmalschutz

Kulturdenkmäler gem. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch in einem archäologischen Relevanzgebiet (Anlagen und Außenbereiche des Kloster Beuren). Im Plangebiet muss daher mit archäologischen Bodenfunden bzw. Befunden gerechnet werden. Zu den konkreten Maßnahmen ist zwischen der jeweiligen Vorhabenträgerin und dem TLDA eine Denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird. Der Träger der Maßnahme (i. d. R. die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger) hat als Verursacher von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

## 8. Technische Infrastruktur

Die Erläuterungen in der Begründung des Ursprungsplanes zu Ver- und Entsorgungsleitungen und zur Erschließungsplanung gelten auch weiterhin und sind der Begründung des Ursprungsplanes zu entnehmen.

Ergänzend dazu wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet „Leinehahle“, Schutzzone III darauf hingewiesen, dass

- bei der Neuanlage und Erneuerung von Leitungen und Kanälen die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" (Januar 2016) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfälle. V. besonders und
- bei Straßenbaumaßnahmen die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, in



der Fassung der Korrektur von April 2021 und die Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten (BeStWag), Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten sind.