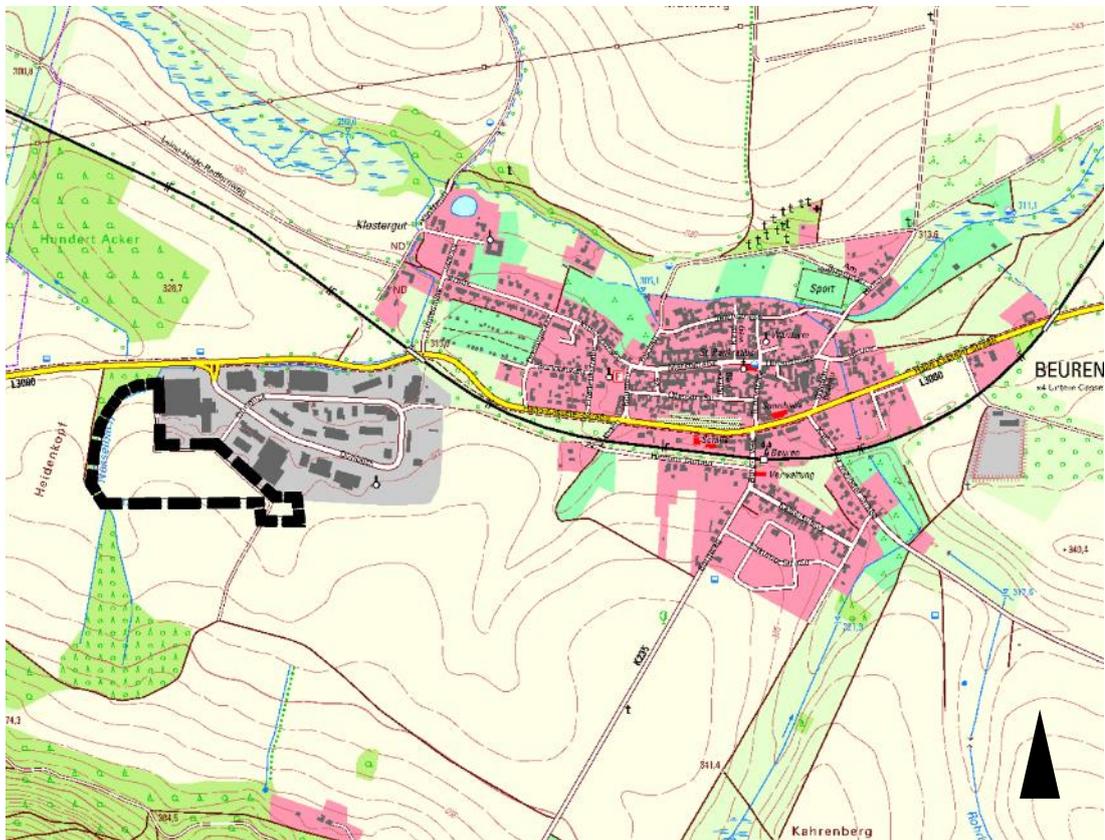


Stadt Leinefelde-Worbis

Bebauungsplan Nr. 20

"Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren



Liegenschaftskarte

Übersichtsplan

Begründung

Stadt Leinefelde-Worbis, Juni 2020

Teil 1 Planungsbericht	4
1. Geltungsbereich	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	11
3. Flächennutzungsplan.....	14
4. Regionalplanung	20
5. Festsetzungen	22
5.1 Größe und Gliederung.....	22
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	23
5.3 Maß der baulichen Nutzung	24
5.4 Bauweise, Baugrenzen	25
5.5 Öffentliche Grünflächen.....	26
5.6 Pflanzmaßnahmen	26
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft ..	28
5.8 Wasserflächen.....	30
5.9 Immissionsschutz	30
5.10 Verkehr	32
5.11 Landschaftsschutzgebiet.....	34
5.12 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	34
5.13 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	36
6. Umweltschutz	36
6.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	36
6.2 Bodengutachten, Altlasten, Kampfmittel	37
6.3 Immissionsschutz	39
6.4 Wasserschutz	39
7. Eingriffsregelung.....	40
8. Denkmalschutz	41
9. Technische Infrastruktur	41
10. Finanzierung	43

Teil 2 Umweltbericht

Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen

Anlagen

Schalltechnisches Gutachten (Nr. 19 2432-I)

Bebauungsplan Nr. 20 "Erweiterung des Gewerbegebietes an der Ochsenwiese, Orts-
teil Beuren" Stadt Leinefelde-Worbis (Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Dipl.-Ing.
(Fh) Günter Kahl, Auf der Katzenburg 1, 99759 Großlohra, vom März 2019)

Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung

(geotechnik heiligenstadt gmbh, Beratende Ingenieure VBI, Dipl.-Ing. Elmar Dräger,
Dipl.-Ing. (Fh) Anke Erfurt-Salfeld, Aegidienstraße 14, 37308 Heilbad Heiligenstadt)

Erschließungsplanung

- Übersichtslageplan Erschließung
- Lageplan Aufwertung Rohrbach

Teil 1 Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 "Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese" Ortsteil Beuren umfasst 2 Geltungsbereiche. Der zum Entwurf vorgesehene 3. Geltungsbereich südlich des Geltungsbereiches 1 für Maßnahmen zum Artenschutz wird aus der Planung genommen, da dieser Bereich seitens der Eigentümer der Flächen für entsprechende Maßnahmen nicht zur Verfügung gestellt wird. Die Sicherstellung von Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf städtischen Grundstücken. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde.

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 m² 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, 821, 781 teilw., 784 teilw. (Graben-/ Uferfläche, landwirtschaftliche Flächen)

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

Flurstück 808/12 (Anliegerstraße, Wirtschaftsweg)

Flurstücke 803 – 807, 822 – 827, 828/2, teilw., 888/2 teilw., (landwirtschaftl. Flächen)
Flurstück 831/5 (Wirtschaftsweg mit Seitengraben, landwirtschaftliche Fläche)
Flurstück 833 (landwirtschaftl. Fläche (vorher Wirtschaftswege- od. Grabenparzelle))
Flurstücke 887/1, 888/1, 889/1, 887/2 teilw., 888/2 teilw., 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, landwirt-
schaftliche Flächen)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Beuren" wurde im Jahr 1991 kurz nach der Wiedervereinigung ein uneingeschränktes GE-Gebiet westlich des Ortsteils Beuren ausgewiesen, um dem Bedarf der Stadt Leinefelde-Worbis an Gewerbeflächen für kleine und mittlere Gewerbebetriebe zu schaffen. Schon seinerzeit wurde eine Erweiterung des GE-Gebietes in südwestliche Richtung vorgesehen und eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten einer öffentlichen Erschließungsstraße als Erweiterung der Straße im Plangebiet zur Erschließung des Erweiterungsbereiches festgesetzt.

Mit der 1. Änderung wurde im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines Möbelhauses festgesetzt, die mit der 2. Änderung wieder aufgehoben wurde. Neben der Umwandlung des Sondergebietes in ein GE-Gebiet, wurde mit der 2. Änderung der Geltungsbereich und damit das Gewerbegebiet in südwestliche Richtung erweitert, um den Erweiterungswünschen eines ansiedelnden Betriebes Rechnung tragen zu können. Im Jahr 2012 erfolgte eine Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Diese betraf eine Fläche östlich des Zufahrtbereiches zum GE-Gebiet.

Die im Anschlussbereich zum Plangebiet maßgeblichen Festsetzungen sind der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Art der baulichen Nutzung ist danach im angrenzenden Bebauungsplan als GE-Gebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei die allgemein zulässige Nutzung Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wurden. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Festsetzung der baulichen Höhe bestimmt. Die Oberkante der Gebäude wurde auf max. 10,0 m und in einem Teilbereich auf max. 20,0 m über der mittleren Straßenhöhe begrenzt. Zur Regelung der Gestaltung wurden flachgeneigte Dächer bis max. 15° und Flachdächer zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellplätzen Versorgungseinrichtungen wurden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Zur offenen Landschaft sowie zu den Erschließungsstraßen wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücken und rückwärtigen Erschließung von Gewerbegrundstücken wurde die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung des seinerzeit geplanten Erweiterungsbereiches als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist als asphaltierte Anliegerstraße zur Erschließung der angrenzenden

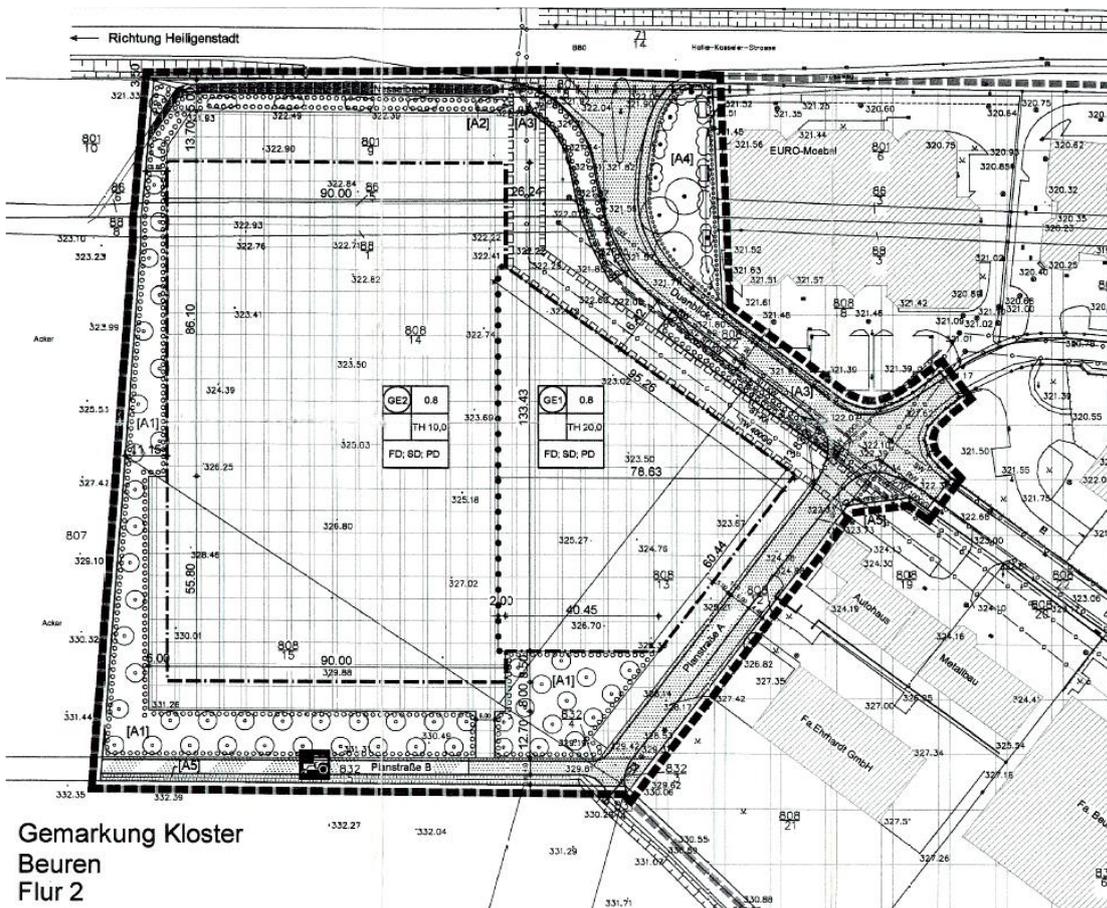
Gewerbegrundstücke ausgebaut. Im südlichen Bereich geht die Straße in einen Wirtschaftsweg zur Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen über. Die Flächen im Plangebiet, bis auf die Flächen im Bereich des Nesselgrabens, werden vorrangig als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Entlang des vorh. GE-Gebietes verlaufen geschotterte Wirtschaftswegen mit Seitengräben, die die angrenzenden Ackerflächen erschließen. Im südöstlichen Bereich, an der Grenze zum GE-Gebiet befindet sich ein kleines Feldgehölz, das zu den Ackerflächen durch einen Grasweg getrennt ist. In diesen Bereich liegt auch die Parzelle des Lohgrabens, die jedoch mit der landwirtschaftlichen Nutzung überlagert wurde. Der Lohgraben ist in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar. Mit der Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung ist anzunehmen, dass er südlich der an das GE-Gebiet angrenzenden Ackerfläche über die Seitengräben entlang der Wirtschaftswegen abgeleitet wurde. Der Nesselbach befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets. Er verläuft hier jedoch kaum in der eigentlichen Grabenparzelle, sondern nimmt auch die angrenzenden Flurstücke in Anspruch. Bachbegleitend zieht sich eine Uferbegrünung mit Bäumen und Sträuchern, die sich im Norden auffächert und den nördlichen Planbereich entlang der L3080 mit Bäumen und Strauchbewuchs eingrünt. Dieser Bereich liegt z.T. im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Obereichsfeld und ist teilweise als Biotop geschützt.

Nachfolgend ist ein Luftbild (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 18. April 2018), ein Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“ sowie ein Übersichtsplan mit Eintrag der Geltungsbereiche des Ursprungsplanes, der 2. Änderung und der Teilaufhebung der 1. 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. Auf eine Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung im Übersichtsplan wurde verzichtet, da mit der 2. Änderung und der Teilaufhebung die 1. Änderung vollständig überplant wurde und nicht mehr wirksam ist.

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



Planauszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“, OT Beuren



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



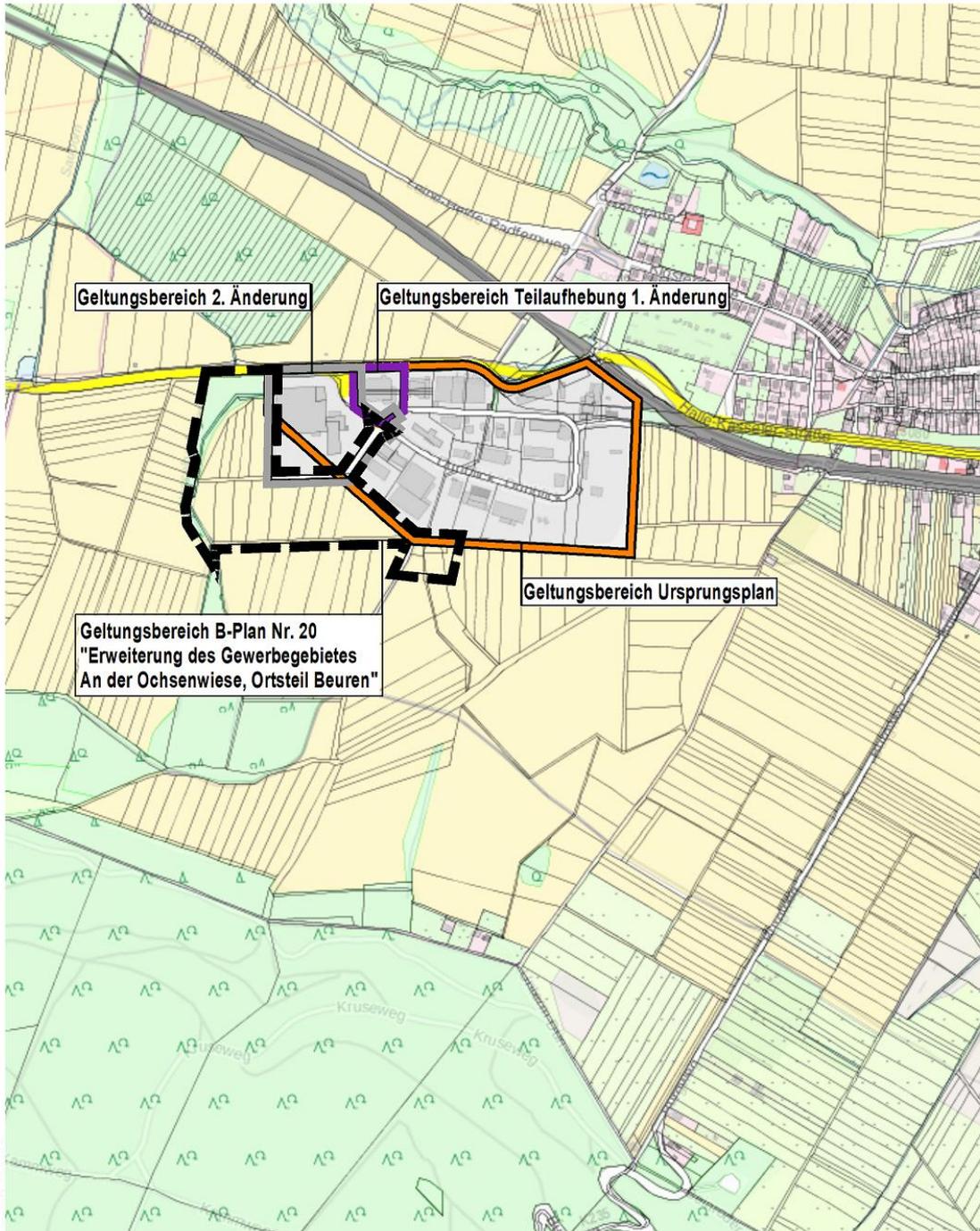
Thüringer Ministerium für **Infrastruktur und Landwirtschaft**

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 10000

09.04.2019

5693424.9



© COROPC7C

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 Geltungsbereich 2 befindet sich im Bereich des Rohrbaches südöstlich der Ortslage des Ortsteils Beuren. Die Fläche liegt südwestlich der Kreisstraße K 216 in ca. 800 m Entfernung zum Ortszentrum der Ortschaft Beuren. Der Geltungsbereich umfasst vorrangig landwirtschaftliche Flächen sowie das Gewässer Rohrbach und Uferbereiche entlang des Rohrbaches. Der Geltungsbereich umfasste zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Fläche entlang des Rohrbaches südlich der K 216 zwischen dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg und dem Rohrbach (einschl. seiner Uferbereiche) vom Flurstück 288/ 1 Flur 5 im Norden bis einschl. Flurstück 128/1 Flur 4 im Süden.

Da Teile der vorgenannten Fläche seitens der Grundstückseigentümer für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung gestellt werden und eine Zergliederung von landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden soll, wird der nördliche Bereich der zum Entwurf vorgesehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich des Flurstückes 310/1 aus der Planung genommen.

Der Geltungsbereich 2 mit einer Fläche von nunmehr ca. 25.362 m² umfasst damit folgende Flurstücke der Gemarkung Beuren, Flur 4 und 5, (in Klammern die derzeitige Nutzung):

Flur 5

Flurstücke 310/1, 319/1, 327/1, 334/1, 334/2, 335/1, 338/1, 337/1, 339/1 (Ackerflächen, Rohrbach, Uferbereiche, Grünland)

Flur 4

Flurstücke 127/1, 128/1 (Ackerflächen, Grünland, Rohrbach, Uferbereiche)

Die Fläche des Geltungsbereiches 2 ist im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft und der Bereich des Rohrbaches mit seinen Uferbereichen mit über 50 % des Geltungsbereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächen werden als Ackerflächen und die Uferbereiche entlang des Rohrbaches als Grünlandflächen genutzt. Auch der Bachverlauf liegt innerhalb dieser Flächen. Die Ackerflächen stellen sich als ausgeräumte Ackerflächen dar. Die Uferbereiche sind vorrangig Wiesenflächen. Im südlichen Bereich stehen entlang des Gewässers vereinzelte Bäume. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III, dem LSG Obereichsfeld und dem Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Leinetal“.

Nachfolgend ist ein Luftbild (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 18. April 2018) mit dem Geltungsbereich 2 abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

Luftbild von Google Earth mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches 2 (Geltungsbereich 2 zum Entwurf gelbe Linie, zur Satzung orangene Linie)



2. Ziele und Zwecke der Planung

Die bereits im Ursprungsplan vorgesehene südwestliche Erweiterung des vorhandenen GE-Gebietes „Dünblick“ soll nunmehr umgesetzt werden.

Die vorhandenen Gewerbeflächen sind komplett belegt. Vorrangig sind hier metall- und textilverarbeitende Betriebe sowie Post- und Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Baustoffhandels anzutreffen.

Für eine Erweiterung der bestehenden Betriebe und der Neuansiedlung für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe fehlt es der Stadt Leinefelde-Worbis an geeigneten Gewerbeflächen. Noch vorhandene Gewerbeflächen bei der Stadt Leinefelde-Worbis sollen größeren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Zudem benötigen die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Dünblick“ ortsnahe Erweiterungsflächen um, auch aus Klima- und Immissionschutzgründen, längere Transportwege zu vermeiden und Produktionsabläufe auf kurzem Wege abwickeln zu können.

Bereits mit dem Ursprungsplan wurde die Erschließung der möglichen Erweiterungsflächen durch Freihaltung einer Fläche im bestehenden GE-Gebiet für die notwendige Erschließungsstraße vorbereitet.

Die seinerzeit vorgesehene Erschließungsstraße für die Erweiterungsfläche wurde baulich teilweise umgesetzt und erschließt derzeit vorhandene Gewerbebetriebe und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die zusätzlich benötigte Erschließungsstraße kann vorrangig über vorhandene Wirtschaftswegeflächen geführt werden. Eine Eingrünung des Gebietes ist bereits im Westen und Nordwesten durch den vorhandenen uferbegleitenden Grünzug entlang des Nesselbaches gegeben. Eine Wasserrückhaltung kann aufgrund der topographischen Verhältnisse im Nordwesten am vorgenannten Grünzug als Ergänzung der Grünflächen und zur Freihaltung der Grünflächen angelegt werden. Aufgrund vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und der direkten Lage am vorhandenen Gewerbegebiet bietet sich die Fläche als Erweiterungsfläche an.

Da die Stadt ein großes Interesse an der Erweiterung des Gewerbebestandes zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe und den damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie der Neuansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung hat und sich die Fläche für die Erweiterung anbietet, hat sie die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes und der im Parallelverfahren durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, da die im Ursprungsplan bereits geplante Erweiterung nicht im später aufgestellten Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde und im Flächennutzungsplan der Bereich für die Gewerbe- und Versorgungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklungscharakter) dargestellt sind.

Mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dazu sollen nördlich und südlich des vorhandenen Grundstückes Dünblick Nr. 3 verlaufenden Wirtschaftsweges, der als neue Erschließungsstraße bis zum Nesselbach erweitert werden soll, GE-Gebiete ausgewiesen werden. Nördlich der nördlichen GE-Fläche (GE 01) soll eine Versorgungsfläche für ein Rückhaltebecken vorgehalten werden. Dieser Bereich bietet sich aufgrund der Geländetopographie mit einem Tiefpunkt in diesem

Bereich für ein Regenrückhaltebecken an. Zudem kann damit die vorhandene Grünanlage im Nordwesten mit der Grünfläche des Rückhaltebeckens ergänzt werden und es entstehen größere Abstandsflächen zu den GE-Gebieten. Zum Schutz und planungsrechtlichen Sicherung der nordwestlich gelegenen Grünflächen soll diese in den Geltungsbereich einbezogen werden und ihrer Nutzung entsprechend festgesetzt werden. Da mit den vorgenannten Planungen auch der Nesselbach berührt wird, soll dieser in seiner jetzigen Lage einschl. seiner Böschungsbereiche als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden. Zum Gewässerschutz ist ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Uferböschung vorzusehen. Zur Gewässerunterhaltung und zur Erschließung der Versorgungsfläche ist entlang des Nesselbaches und des Gewässerrandstreifens ein Wirtschaftsweg geplant.

Die Erschließung der westlich des Plangebiets verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen soll über einen neuen Wirtschaftsweg an der Südseite der GE-Gebiete mit Anschluss an den Wendepunkt der neuen Erschließungsstraße erfolgen. Der bisherige Wirtschaftsweg an der östlichen Planbereichsgrenze des Geltungsbereiches 1 wird für die Betriebserweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes benötigt. Im Bereich der neuen Wirtschaftswegeparzelle an der Südseite soll auch ein Graben zur Abfangung des bergseitig anfallenden Oberflächenwassers von den südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie Baumpflanzungen zur Eingrünung des GE-Gebietes vorgesehen werden. Die bestehende Erschließungsstraße im vorhandenen GE-Gebiet soll planungsrechtlich für die Erschließung des Erweiterungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen einem uneingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen. Zum Schutz von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet und zur Förderung des Standortes für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe, sollen eigenständige Einzelhandelsbetriebe und Photovoltaikfreiflächen (als eigenständige Anlagen) jedoch ausgeschlossen werden. Auch sollen aufgrund ihres Störungsgrades, wie im bisherigen GE-Gebiet, Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung für die neuen GE-Flächen soll sich an den Festsetzungen für die GE-Gebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes orientieren. Vorgesehen ist die Festsetzung einer GRZ von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 und die Festsetzung der max. Gebäudehöhe mit 34,4 m über NHN (entspricht einer Höhe von ca. 12 m über dem höchsten Punkt der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße). Die vorgenannte Höhe liegt damit ca. 1,0 m unterhalb des höchsten Gebäudes im bestehenden GE-Gebiet. Dem Einfügen in das vorhandene bauliche Umfeld kann damit entsprochen werden. Mit der Festsetzung der GRZ, BMZ und der Gebäudehöhe ist das bauliche Volumen ausreichend bestimmt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann daher verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen analog zum vorhandenen GE-Gebiet großzügig durch Baugrenzen bestimmt werden. Zur Freihaltung der Randbereiche der Grundstücke sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen werden. Nebenanlagen z.B. in Form von Feuerwehrzu- und -umfahrten, Wegen, Plätzen und Einfriedungen sowie Stellplätzen und Fahrradabstellplätze sind für Gewerbeflächen notwendig und sollen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Gebietes und der Eingrünung der GE-Gebiete sind innerhalb der GE-Gebiete zu den Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die nur zu den Erschließungsstraßen mit Grundstückszufahrten unterbrochen werden dürfen. Mit den Pflanzmaßnahmen soll die Einfügung der neuen GE-Gebiete in das Orts- und Landschaftsbild und das Mikroklima innerhalb des Gebietes verbessert werden. Zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild soll zudem über eine örtliche Bauvorschrift die Dach- und Fassadenfarbe für die Gewerbebauten und die Einfriedung der Grundstücke geregelt werden. Vorgesehen ist die Vorgabe von gedeckten Dach- und Fassadenfarben und die Beschränkung der Einfriedung auf eine Höhe von max. 2,0 m. Zudem sollen die Einfriedungen in durchscheinender Form oder als Heckenpflanzungen erfolgen, um gänzlich abgeschottete Grundstücke, die dem gewünschten offenen Gebietscharakter widersprechen würden, zu vermeiden.

Da es im bestehenden GE-Gebiet zu Vernässungen durch Rückstau von Oberflächenwasser von den südlich des GE-Gebietes gelegenen Flächen gekommen ist, soll im Südosten des Plangebietes am Endpunkt des ehemaligen Lohgrabens, vor dem bestehenden GE-Gebiet, ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Die für das Regenrückhaltebecken benötigte Fläche wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Maßnahme in den Bebauungsplan einbezogen und soll als Fläche für Versorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen -Abwasser- ausgewiesen werden. Die Unterhaltung der Fläche erfolgt über die vorhandenen und neu anzulegenden Wirtschaftswege.

Das Plangebiet grenzt südlich und westlich an das LSG Obereichsfeld. Die LSG-Grenze, die im Bereich der Grünanlage im Nordosten teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird nachrichtlich dargestellt.

Im Geltungsbereich 2 sind Flächen als externe Ausgleichsmaßnahmen für das neue GE-Gebiet vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden die benötigten Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Vorgesehen für den Ausgleich waren zum Entwurf drei Flächen (Flur 5 Flurstücke 289/1, 288/2, 310/1, 319/1, 327/1, 334/1, 334/2, 336/1, 338/1, 337/1, 339/1 und Flur 4 Flurstücke 127/1, 128/1). Da die Maßnahmen auf den Flurstücken 289/1 und 288/2 zu einer Zergliederung der bestehenden Ackerflächen führen würde und die dazwischen liegenden Flächen seitens der Eigentümer für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung gestellt werden, werden die Flurstücke 289/1 und 288/2 und die dafür vorgesehenen Maßnahmen zur Satzung aus der Planung genommen. Die verbleibenden vorgenannten Flurstücke sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und Ausgleichsmaßnahmen zur Renaturierung und Revitalisierung des Rohrbaches und seine Uferbereiche mit Pflanzmaßnahmen im Uferbereich, einer Laufverlängerung mit Abflachung der Uferbereiche sowie die Anlage von Feldgehölzen und Baumgruppen zur Schaffung eines Biotopkomplexes bestimmt werden.

Da der zum Entwurf vorgesehene Geltungsbereich 3, der als externe Ausgleichsmaßnahme für das neue GE-Gebiet für Maßnahmen zum Artenschutz für die Anlage von Lerchenfeldern und Blühstreifen, seitens der Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt wird, wird der Geltungsbereich 3 aus der Planung genommen. Der Ausgleich bezüglich des Artenschutzes erfolgt durch Vereinbarungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt auf städtischen Flächen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und für die Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst werden. Die empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan, soweit sie rechtlich festsetzbar sind, aufgenommen. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

Um den Immissionsschutz gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortschaft Beuren sicherzustellen, wurde zum Entwurf ein Schallschutzgutachten erarbeitet und Schallkontingente für die GE-Gebiete festgesetzt. Mit dem Schallschutzgutachten wurden auch die auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen von den angrenzenden Straßenflächen beurteilt, um auch für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des GE-Gebietes den Schallschutz sicher zu stellen.

Für das Plangebiet wurde zur Beurteilung des Baugrunds bereits ein Bodengutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planungen eingestellt.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis mit den Ortsteilen Leinefelde, Worbis, Birkungen, Beuren, Breitenholz, Breitenbach, Wintzingerode, Kirchohmfeld, und Kaltohmfeld wurde am 19.08.1998 wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal geändert, um den Plan an die gemeindlichen Entwicklungsziele anzupassen.

Maßgebend für den Bebauungsplan und für die im Parallelverfahren aufzustellende Flächennutzungsplanänderung ist der Ursprungsplan sowie die 2. Änderung aus dem Jahre 2015.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich 1 als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklungscharakter) dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzungen als GE-Gebiet und Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenrückhaltebecken) widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis im Parallelverfahren erfolgen soll. Die externen Ausgleichsmaßnahmen am Rohrbach, die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen ist, sollen auch im Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Gegenüber dem bisher auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsflächen wird eine Gesamtfläche entlang des Rohrbaches in den Änderungsbereich einbezogen, um zukünftig entlang des Rohrbaches Renaturierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässers und Entwicklungsmaßnahmen zur ökologischen Verbundfunktion durchführen zu können.

Den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend ist im Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich 1 der Bereich, der für die GE-Gebiete vorgesehen ist, als gewerbliche

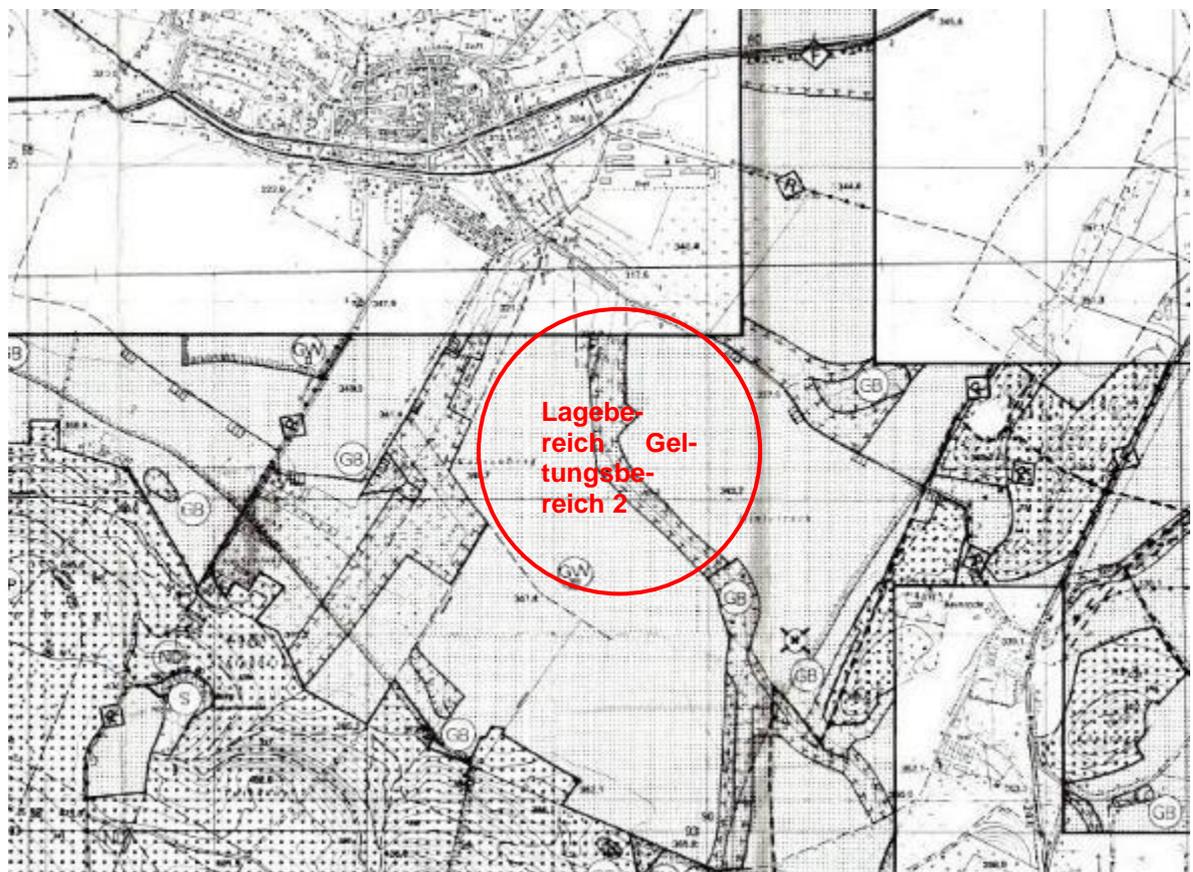
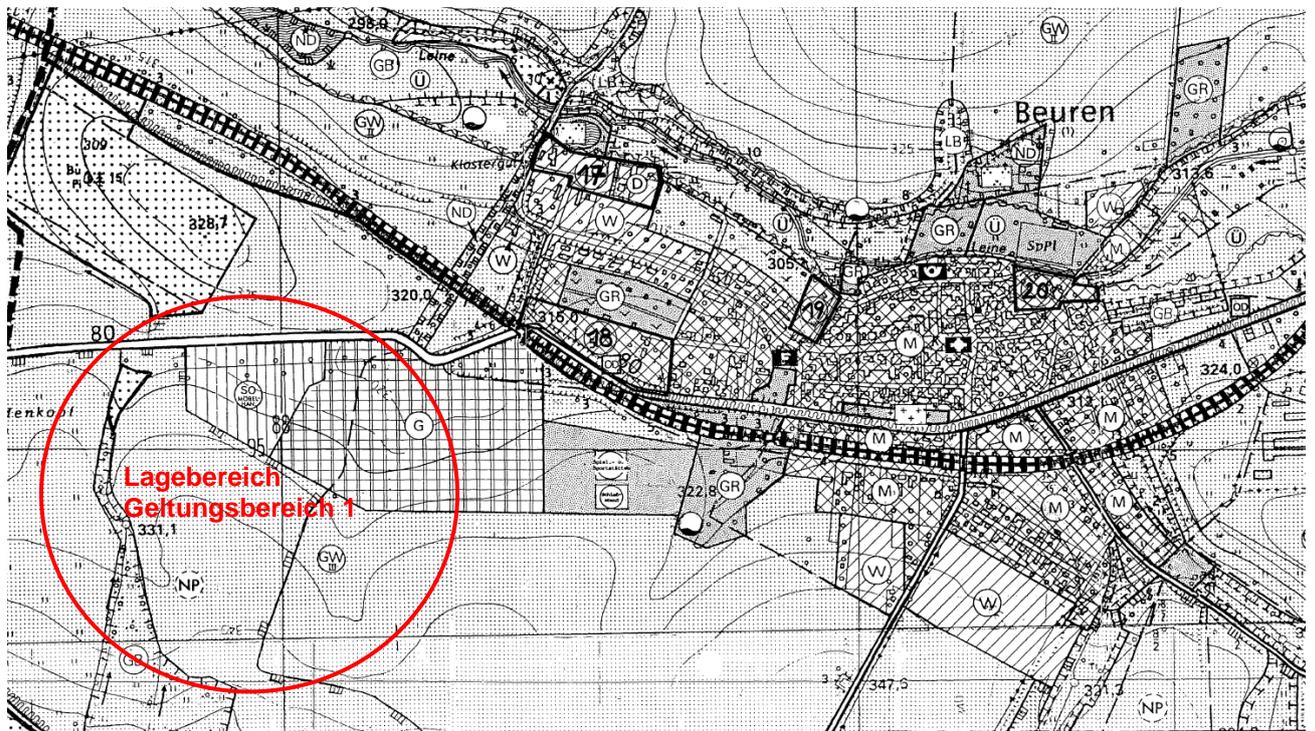
Baufläche und die Versorgungsbereiche mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenrückhaltebecken) analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser darzustellen. Die Flächen im Geltungsbereich 2, die als externe Ausgleichsmaßnahmen für das neue GE-Gebiet vorgesehen sind, sowie die nördlich davon gelegenen Flächen werden analog zum Bebauungsplan und den Planungszielen zur Renaturierung des Rohrbaches entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sollen Maßnahmen zur Renaturierung und Revitalisierung des Rohrbaches und seine Uferbereichs mit Pflanzmaßnahmen im Uferbereich, einer Laufverlängerung mit Abflachung der Uferbereiche sowie die Anlage von Feldgehölzen und Baumgruppen zur Schaffung eines Biotopkomplexes realisiert werden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen durch z. B. Beweidung soll auch weiterhin insbesondere im nördlichen Bereich grundsätzlich möglich sein. Die Flächendarstellung des Bereiches als Fläche für die Landwirtschaft wird daher vom Ursprungsplan übernommen.

Das Plangebiet des Geltungsbereiches 1 grenzt südlich und westlich an das LSG Oberreichsfeld. Die Plangebiete des Geltungsbereiches 2 und 3 liegen vollständig im LSG. Die LSG-Grenze, die im Bereich der östlichen Versorgungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches 1 liegt, wird nachrichtlich dargestellt.

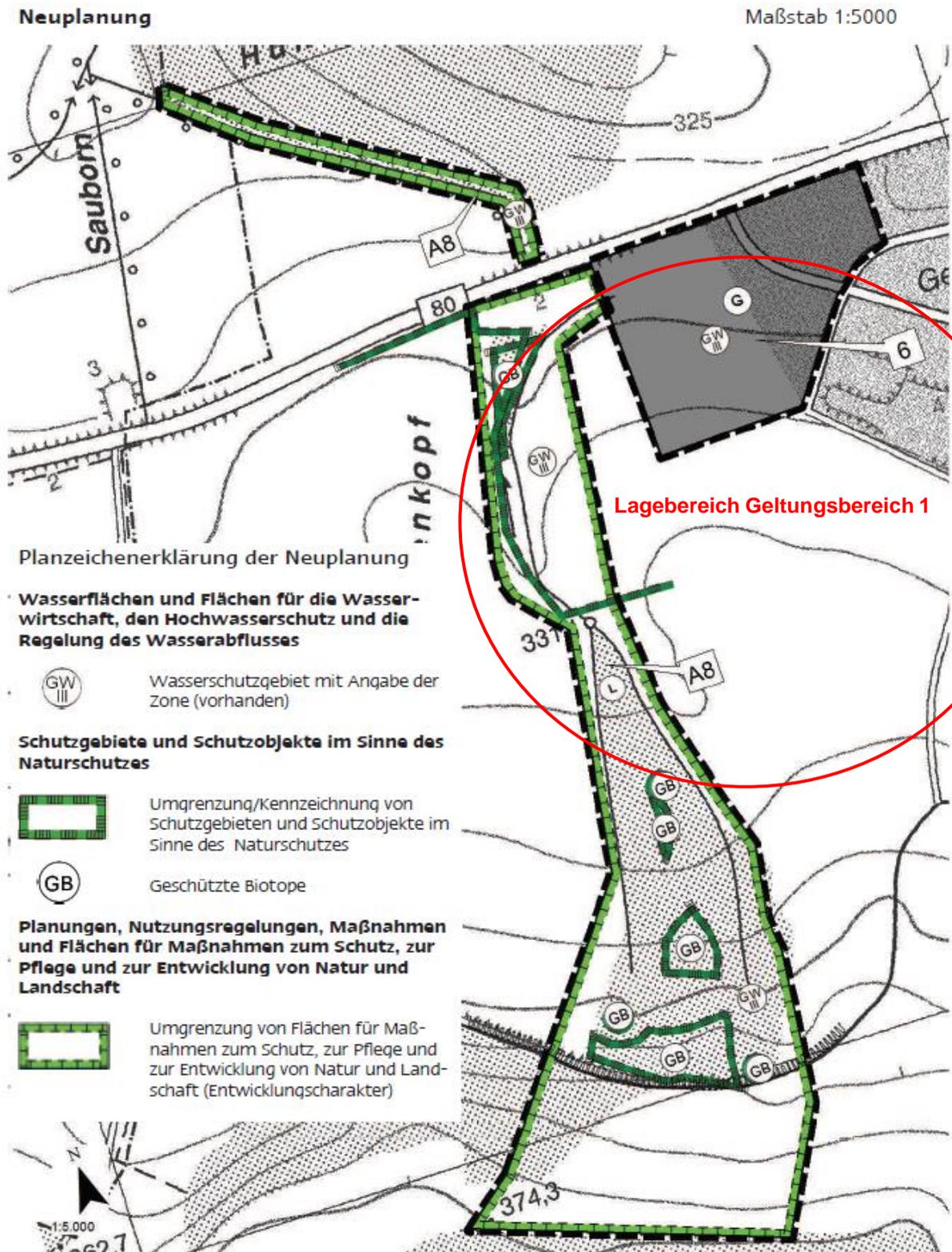
Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst für den Geltungsbereich 1 eine Fläche von ca. 5,7 ha. Davon beträgt die Bruttofläche der gewerblichen Baufläche ca. 4,7 ha und die Flächen für Versorgungsanlagen ca. 1,0 ha. Für den Geltungsbereich 2 umfasst die Flächennutzungsplanänderung eine Fläche von ca. 4,2 ha. Diese Flächengröße enthält auch die mit ca. 2,5 ha große im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nachfolgend sind Auszüge aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der 2. Änderung sowie dem Entwurf der 10. Änderung abgedruckt:

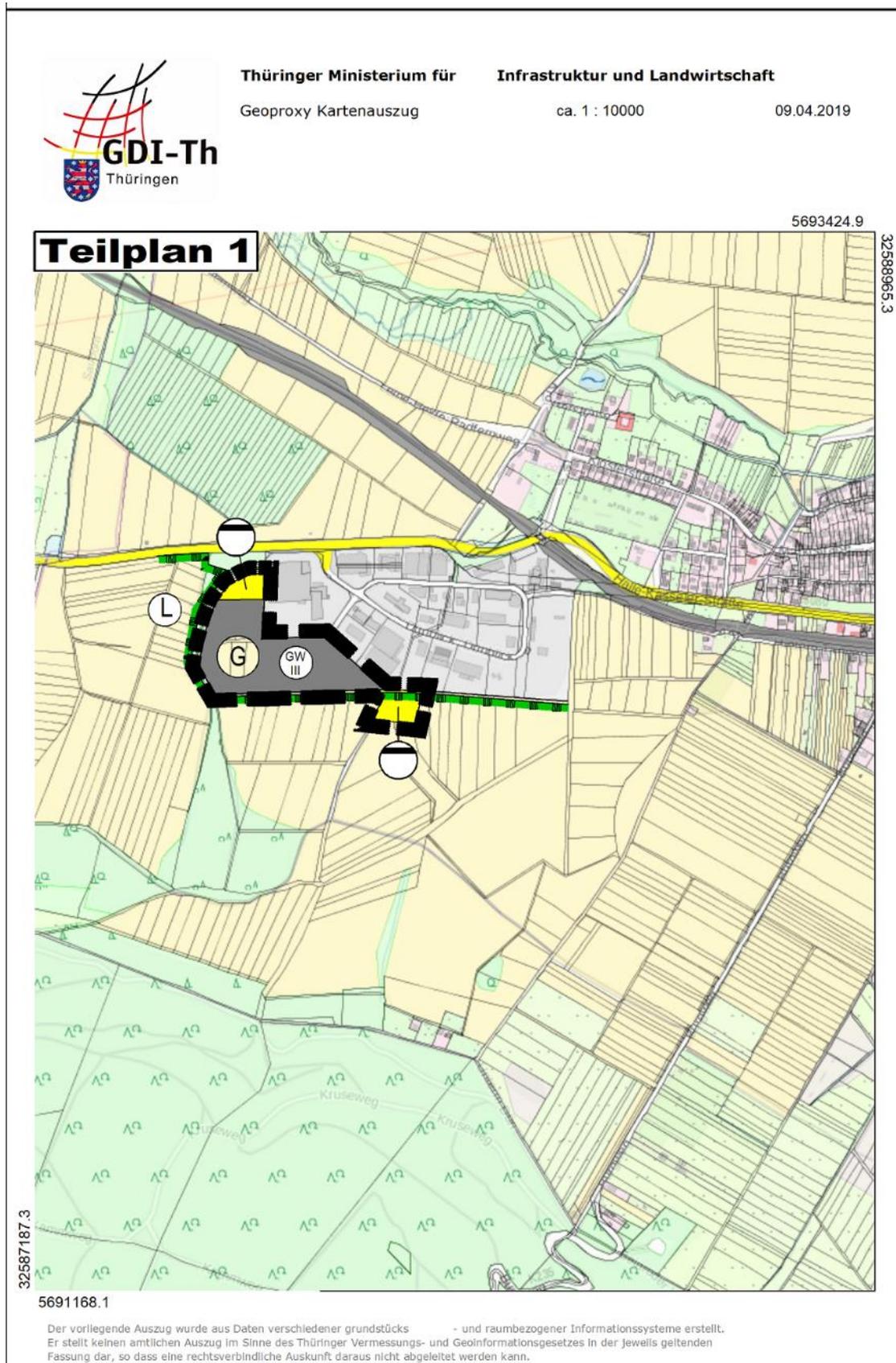
Auszüge aus dem Ursprungsplan des Flächennutzungsplans von 1998:



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans von 2015:



**Auszüge aus dem Entwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans:
für den Geltungsbereich 1 (maßstabslos verkleinert)**



für den Geltungsbereich 2 (maßstabslos verkleinert)



Thüringer Ministerium für

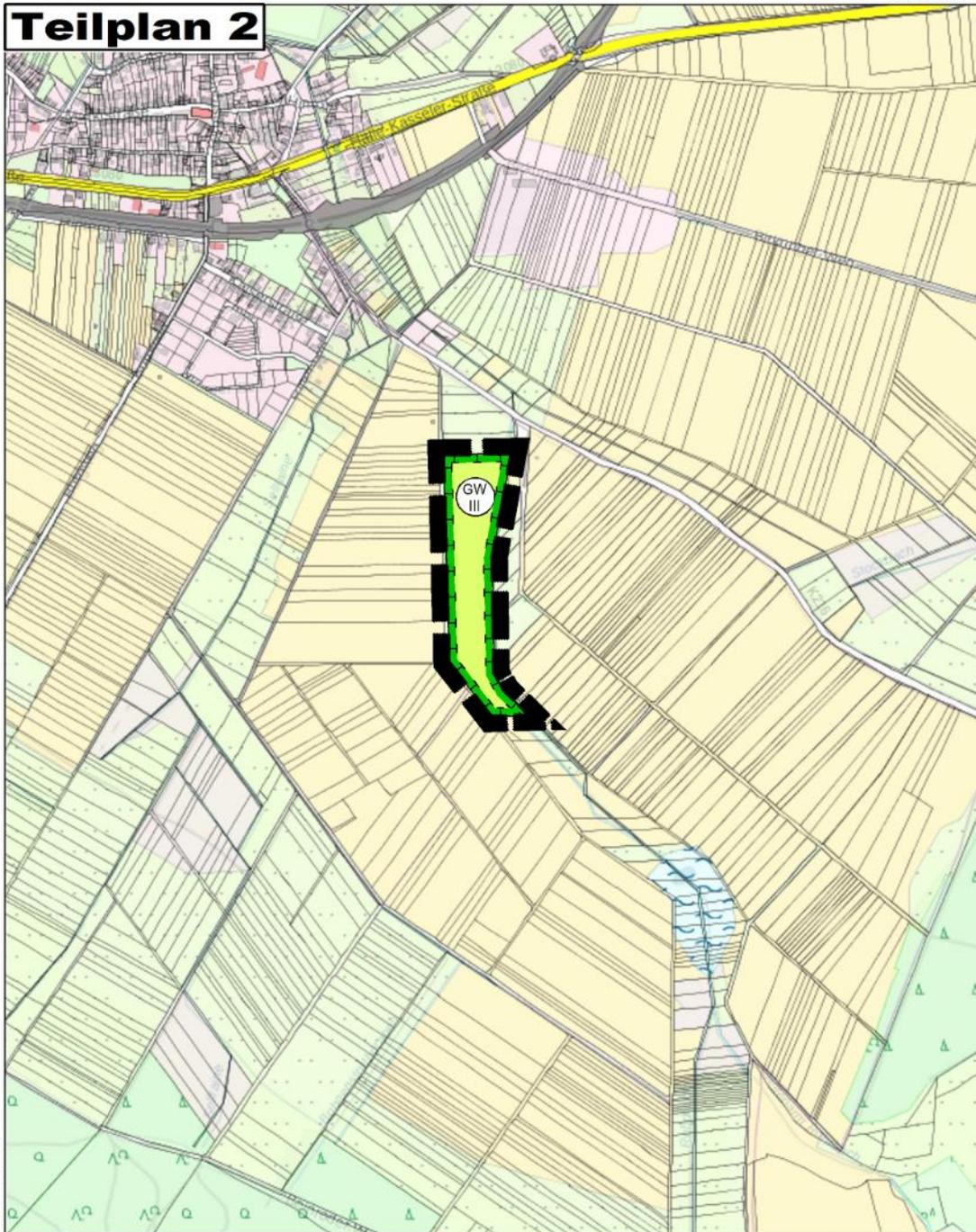
Infrastruktur und Landwirtschaft

Geoproxy Kartenauszug

ca. 1 : 10000

09.04.2019

Teilplan 2



5690691.6

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.

4. Regionalplanung

Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zählt gem. dem Regionalplanes Nordthüringen (RP-N, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) zu den besonderen Entwicklungsaufgaben des Mittelzentrums Leinefelde-Worbis. Mit der Erweiterung des bestehenden GE-Gebietes zur Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung von bestehenden Gewerbebetrieben und für neue Gewerbeansiedlungen wird diesem Entwicklungsziel Rechnung getragen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der zum Ortsteil Beuren abgesetzten Lage sowie der vorhandenen angrenzenden Gewebestrukturen ist dieser Bereich für die gewerbliche Entwicklung gut geeignet.

Die Änderungsbereiche liegen in Vorbehaltsgebiete für die Freiraumsicherung und landwirtschaftliche Bodennutzung.

Der Geltungsbereich 2 steht diesen Vorbehaltsgebieten nicht entgegen, da nach wie vor eine landwirtschaftliche Bodennutzung nicht ausgeschlossen wird und die Renaturierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen entlang des Rohrbaches den Zielen des RP-N für die Freiraumentwicklung entlang der Fließgewässer (Kapitel 4 Freiraumstruktur, G4-2) zur ökologischen Stabilisierung und Verbesserung des regionalen Naturhaushaltes entspricht. Über 50 % der Fläche (genau ca. 64 %) sind bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich 1 steht diesen Entwicklungszielen des RP-N grundsätzlich entgegen. Die überlagernde Darstellung zielt dabei im Wesentlichen auf den Erhalt und den Schutz von bestehenden Landschaftsschutzgebieten und Naturparks ab. Das Plangebiet liegt hier innerhalb des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Leinetal“ und außerhalb des LSG. Es schließt jedoch direkt an den Siedlungsbereich an und liegt am Rande der Vorbehaltsgebiete. Dennoch werden die Vorbehaltsgebiete mit der beabsichtigten baulichen Nutzung berührt.

Als Alternativflächen für die geplante Erweiterung des GE-Gebietes, die vorrangig für Gewerbetreibende im bestehenden Gebiet und der Ortschaft Beuren Erweiterungsfläche bereitstellen soll, würden sich noch Flächen nördlich und östlich des GE-Gebietes anbieten (siehe Umweltbericht Kapitel 2.1.4). Diese Flächen befinden sich jedoch ebenfalls in den Vorsorgegebieten und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die östlich des bestehende GE-Gebietes liegende Alternativfläche würde auch über das bisherige Gebiet erschließbar sein. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche jedoch als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche für Spiel- und Sportstätten sowie für einen Schießstand dargestellt. Eine entsprechende Inanspruchnahme würde ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach sich ziehen, zudem müssten evtl. Ersatzflächen für die bisherige geplante Flächennutzung bereitgestellt werden, die wiederum zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen gehen würde. Einen erheblichen Nachteil stellt die Nähe der Fläche zu den Wohnsiedlungen der Ortschaft dar. Die nächsten Wohngebäude liegen in nur 40 bis 100 m Entfernung zu dieser Fläche.

Für die nördlich des bestehende GE-Gebietes liegende Alternativfläche, nördlich der L3080 müsste eine neue Erschließung von der L 3080 geschaffen werden, zudem könnten Teile des GE-Gebietes aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone zur L 3080 nicht bzw. nur

eingeschränkt genutzt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und müsste geändert werden. Ein erheblicher Nachteil stellt hier zum Einem auch die Nähe zu schutzwürdigen Wohnbebauungen in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet dar, zudem kann die betriebliche Erweiterung eines vorhandenen Betriebes (BEUHKO Fasertechnik GmbH, Dünblick Nr. 7) im bisherigen GE-Gebiet mit einer direkten Flächenerweiterung hier nicht erfolgen. Eine Teilung der Betriebsstätte würde einen erheblichen Fahrzeugverkehr erfordern und zudem den innerbetrieblichen Abläufen entgegenstehen. Die mit den notwendigen Verkehren verbundenen Umweltbelastungen würden dem Klimaschutz und die neuen Erschließungsanlagen einer kostensparenden wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes nicht entsprechen.

Die geplante Fläche stellt hier die bessere Variante dar, da vorhandene Erschließungsflächen genutzt werden können, das neue GE-Gebiet die bisherige Fläche ergänzen kann, die Fläche eine größere Entfernung zu den Wohngebieten aufweist und für den vorhandenen Betrieb im direkten Anschluss an das Betriebsgrundstück Erweiterungsflächen geschaffen werden können. Auch die problematische Oberflächenwasserrückhaltung für das Neubaugebiet und das bestehende GE-Gebiet kann hier besser gelöst werden. Die direkte Lage an bestehenden Gewerbeflächen bietet hier zudem den Vorteil, dass neben den benötigten Erweiterungsflächen für den Betrieb Dünblick Nr. 7 auch für andere Unternehmen mit Lage im angrenzenden Gewerbegebiet Erweiterungsflächen angeboten werden können. Insgesamt bestehen derzeit Anfragen für Flächen im Plangebiet von 4 Unternehmen aus dem GE-Gebiet Dünblick, 2 Unternehmen aus der Ortschaft Beuren und 1 Unternehmen aus Wernigerode. Die Unternehmen aus dem GE-Gebiet Dünblick haben als Flächenbedarf eine Mindestgröße von ca. 2,43 ha angegeben, wobei ein Unternehmen sein Flächenbedarf noch nicht konkretisieren konnte. Die 2 Unternehmen aus der Ortschaft Beuren haben einen Flächenbedarf von 0,4 ha und das Unternehmen aus Wernigerode, dass seinen Betrieb aufgrund mangelnder Flächen ins GE-Gebiet Beuren umsiedeln möchte, ebenfalls mit 0,4 ha angegeben. Alleine die Fa. BEUHKO Fasertechnik GmbH, Dünblick Nr. 7, die in den letzten Jahren 2-stellige Wachstumsraten erzielte und ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt, benötigt im direkten Anschluss an ihrer bisherigen Gewerbefläche eine Fläche von mind. 1,3 ha für die betriebliche Erweiterung. Insgesamt bestehen damit schon konkrete Anfragen für ca. 3,3 ha des GE-Gebietes (ca. 80 %). Der Stadt liegen seitens der Gewerbetreibenden, die im Plangebiet ansiedeln oder sich erweitern möchten, Schreiben vor. Diese können aus datenschutzrechtlichen Gründen den Unterlagen zum Flächennutzungsplan nicht beigelegt werden und sind bei Bedarf bei der Stadt einzusehen.

Da mit der Erweiterung des bestehenden GE-Gebiets insbesondere dem Bedarf aus dem bestehenden GE-Gebiet Rechnung getragen werden kann und für einen bestehenden Betrieb eine direkte Erweiterungsfläche erforderlich ist, ist hier der Arbeitsplatzsicherung und -entwicklung der Vorrang gegenüber den Vorsorgegebieten einzuräumen. Alternativflächen bestehen nicht. Die Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen durch Bereitstellung von Alternativflächen kann nicht ausgeglichen werden, da Flächen, die der Landwirtschaft zugeführt werden könnten, nicht zur Verfügung stehen. Dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung kann hier nur dahingehend entsprochen werden, dass zum westlich angrenzenden Gewässer notwendige Uferbereiche im Bebauungsplan berücksichtigt und vorhandenen Grünstrukturen geschützt und zur Einfügung des GE-Gebietes in den

Landschaftsraum und dem Ortsbild Grünfestsetzungen erlassen werden, die eine Um- und Durchgrünung des Plangebiets ermöglichen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Ein weiterer Ausgleich des Eingriffs in das Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung erfolgt auch mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme am Rohrbach, da hier ein vorhandenes Gewässer mit seinen Uferbereichen und angrenzenden Flächen renaturiert und revitalisiert und Verbundfunktionen durch Biotopkomplexe aus Feldgehölzen, lockeren Baumgruppen und artenreichen Saumstrukturen geschaffen werden, die der Freiraumsicherung und -entwicklung dienen.

5. Festsetzungen

5.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 72.298 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete	GE 1 ca. 8.720 m ²		
		GE 2 ca. 32.267 m ²	= ca.	40.987 m²

2. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Wirtschaftswege	= ca.	5.944 m ²
Erschließungsstraße	= ca.	4.548 m ²
	= ca.	10.492 m²

3. Wasserflächen

Gewässer Nesselbach	= ca.	2.988 m²
---------------------	-------	----------------------------

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung -Abwasser-, nördliche Fläche	= ca.	3.812 m ²
südliche Fläche	= ca.	5.157 m ²
	= ca.	8.969 m²

6. Grünflächen

Grünfläche westlich Nesselbach	= ca.	7.230 m ²
Grünfläche östlich Nesselbach, Gewässerrandstreifen	= ca.	1.632 m ²
	= ca.	8.862 m²

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.	8.862 m²
--	-------	----------------------------

Die räumlichen Geltungsbereich 2 der externen Ausgleichsflächen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 25.362 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von

Natur und Landschaft = ca. 25.362 m²

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend als GE-Gebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gem. § 8 BauNVO sind im GE-Gebiet folgende Nutzungen Allgemein und als Ausnahme zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

als Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Da das GE-Gebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben und Dienstleistern vorbehalten werden soll, wird die ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen stehen andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Zur Stärkung und Sicherung der bestehenden Versorgungsstandorte des Einzelhandels der Stadt Leinefelde-Worbis und seinen Ortsteilen und, da das GE-Gebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben und Dienstleistern vorbehalten werden soll, wird zudem der Einzelhandel eingeschränkt. Der Einzelhandel soll den Planungszielen entsprechend nur für die Selbstvermarktung von Eigenprodukten von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handelsbetrieben sein. Die Verkaufsflächen müssen dabei einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Gem. textlicher Festsetzung 1.1 wird die Fläche auf max. 20 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt. Bei größeren Betrieben kann die mögliche daraus resultierende Geschossflächenzahl nicht ausgeschöpft werden, da im GE-Gebiet der großflächige Einzelhandel nicht zulässig ist. Die Großflächigkeit liegt gem. § 11 Abs. 3 BauGB i. d. R. bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m². Jedoch kann auch schon bei Geschossflächen von unter 1.200 m² Geschossfläche eine Großflächigkeit vorliegen, wenn Auswirkungen auf die

Versorgungsstandorte möglich sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass eigenständige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. ein Möbelkaufhaus oder Bekleidungs- oder Schuhdiscount hier nicht ansiedeln können, da diese Nutzungen den Grund-, Mittel- und Oberzentren vorbehalten sind. Verkaufsflächen, die im Zusammenhang mit einer anderen und überwiegend gewerblichen Nutzungen stehen, wie z.B. eine Tischlerei mit einem Verkaufsbereich für eigene Produkte oder eine KFZ-Werkstatt mit Verkauf von Autozubehör etc., sollen hier jedoch zulässig bleiben, da diese untergeordneten Einzelhandelsnutzungen gegenüber den Grund-, Mittel- und Oberzentren unproblematisch sind.

Da die GE-Gebiete dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben und Dienstleistern vorbehalten sein sollen, werden eigenständige Photovoltaikfreianlagen ausgeschlossen.

Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungen bestehen aufgrund der Lage des GE-Gebietes im Wasserschutzgebiet. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) als übergeordnete Rechtsvorschriften ist bei Baugesuchen zu beachten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächen-(GRZ), Baumassenzahl (BMZ)

GRZ

Die GRZ wird, um dem Flächenbedarf von Gewerbebetrieben im ausreichenden Maße Rechnung zu tragen, mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Maß entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für GE-Gebiete.

BMZ

Die BMZ gibt gem. § 21 Baumassenzahl, Baumasse Abs. 1 BauNVO an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden kann. Mit der BMZ wird damit das bauliche Volumen im Plangebiet bestimmt. Die BMZ wird mit 5,0 festgesetzt und berücksichtigt hier, dass aufgrund der festgesetzten GRZ und der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mögliche und gewünschte bauliche Volumen. Die festgesetzte BMZ liegt unterhalb der Höchstgrenze für GE-Gebiete gem. § 17 BauNVO. Die Beschränkung der BMZ und damit die bauliche Dichte, die durch das mögliche bauliche Volumen bestimmt wird, dient hier an der Ortsrandlage und der Lage in einer Vorsorgefläche zur Freiraumsicherung auch der Einfügung der Bauten und Baumasse in das örtliche Umfeld und dem Landschaftsbild. Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen beschränkt.

Da mit der BMZ in Zusammenwirkung mit den Höhenfestsetzungen für die Gebäude das bauliche Volumen und damit die Raumwirkung der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt ist, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich.

5.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Vorgabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird i. d. R. den Bedürfnissen in GE-Gebieten nach großen ein- bis zweigeschossigen Hallenbauten mit zugeordneten Verwaltungsgebäuden, die oft in Aufnahme der Höhen der Hallen eine höhere Zahl an

Vollgeschossen aufweisen, nicht gerecht und das bauliche Volumen in der Höhe aufgrund der Größe und Höhe von möglichen Hallenbauten nicht ausreichend bestimmt. Da die Stadt bestrebt ist in GE-Gebieten die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu fördern und insbesondere die bessere Ausnutzung der Gebäude bezüglich der Geschossigkeit zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt und dafür zur Regelung der Gebäudehöhen die max. Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie vorgegeben. Maßgebend für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Erschließungsstraße. Die zulässige Oberkante der Gebäude (Oberkante des höchsten Dachabschlusses) wird zur klaren Definition dieser Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Gem. textl. Festsetzung 2.3 wird eine max. Gebäudehöhe mit von 344 m über NHN zugelassen. Diese Höhe entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m über dem höchsten Punkt der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße. Die vorgenannte Höhe liegt damit ca. 1,0 m unterhalb des höchsten Gebäudes im bestehenden GE-Gebiet. Dem Einfügen in das vorhandene bauliche Umfeld kann damit entsprochen werden. Da die GE-Gebiete beidseitig der Straße liegen und sich die baulichen Anlagen an der Höhe der Erschließungsstraße orientieren werden, ist eine unterschiedliche Höhenangabe für die beiden GE-Gebiet nicht sinnvoll. Hier soll bezogen auf die Sicht von der Erschließungsstraße eine einheitliche maximale Höhenentwicklung der Gebäude entstehen.

5.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Um den unterschiedlichen Anforderungen moderner Betriebe hinsichtlich der Gebäudelängen gerecht zu werden, wird für die GE-Gebiete die abweichende Bauweise festgesetzt und mit der Festsetzung 3.1 Gebäude über 50 m zugelassen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem Abstand zu den äußeren Grenzen und zur Erschließungsstraße der Gewerbeflächen mit 8,0 m durch Baugrenzen festgesetzt. Zu den angrenzenden, bestehenden GE-Gebieten beträgt der Abstand der Baugrenzen 3,0 m. Der 8,0 m Abstand zu den äußeren Grenzen und zur Erschließungsstraße berücksichtigt hier die 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der GE-Gebiete. Zum Schutz der anzupflanzenden Bäume wird ein Abstand mit den Gebäuden zu diesen Flächen von 3,0 m vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass die zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen ihre Bauwünsche erfüllen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen, wobei geringe Überschreitungen in begründeten Ausnahmefällen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Fluchttreppen, technischen Anlagen) zugelassen werden können.

Über die textliche Festsetzung 3.2 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, Umwehrungen, 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).

5.5 Öffentliche Grünflächen

Die Sicherung der vorhandenen Grünflächen westlich des Nesselbaches und des gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlichen 5 m breiten Gewässerrandstreifens zum Gewässer erfolgt durch die Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Grünflächen. Gem. § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen, sowie 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässerunterhaltung gelten die Verbote nach Nr. 1 und 2 nicht.

Zur Sicherung und Entwicklung vorhandener und neu anzulegender Pflanzungen werden die öffentlichen Grünflächen auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Gem. textlicher Festsetzung 5.5.1 ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens, ist eine Sukzession zuzulassen. Die Festsetzung erfolgt auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Zur Gewässerunterhaltung sind notwendige Pflegearbeiten im Bereich des Gewässerrandstreifen zulässig.

5.6 Pflanzmaßnahmen

GE-Gebiete

Zur Eingrünung der GE-Gebiete werden 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 m² 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.

Zur Schaffung eines breiteren freien Gehölz- und Pflanzstreifens entlang des Nesselbaches zur Förderung des Biotopverbundes entlang des Gewässers, wird mit der textlichen Festsetzung 5.1.2 bestimmt, dass Zaunanlagen zu den westlichen Grenzen der GE-Gebiete einen Abstand von min. 5 m einhalten müssen. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen an der Westseite soll hier in Richtung Nesselbach nicht durch Zaunanlagen, die eine Barrierewirkung für Tiere darstellen würde, eingefriedet werden.

Zur Begrünung der Flächen innerhalb der GE-Gebiete und zur Beschattung und Begrünung von größeren Stellplatzanlagen, wird durch die textl. Festsetzung 5.1.3 bestimmt, dass je angefangene 10 Kfz-Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm in einer Pflanzgrube von mind. 10 m² und einer Mindestpflanztiefe von 1,50 m in direkter räumlicher Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen ist. Diese Maßnahme gilt nicht für unterbaute (z.B. durch Tiefgaragen oder Keller) oder durch Gebäude (z. B. Garagen oder Parkdecks, aufgeständerte Gebäude) überbaute Stellplätze.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird eine ausreichende Um- und Durchgrünung der GE-Gebiete zur Einbindung der GE-Gebiete in das Landschaftsbild erzielt. Die Entwicklung einer Biotopverbundes entlang des Nesselbaches wird gefördert.

Die Pflanzmaßnahmen im Bereich der GE-Gebiete ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege

Zur Begrünung des Wendeplatzes der Erschließungsstraße ist gem. textl. Festsetzung 5.2.1 ein Laubbaum 1. Ordnung in einer Pflanzgrube von mind. 10 m² und einer Mindestpflanztiefe von 1,50 m zu pflanzen. Da auf den GE-Gebiet entlang der Erschließungsstraße bereits Baumpflanzungen festgesetzt sind, werden zur Begrünung des Straßenraumes innerhalb der Straßenverkehrsfläche keine weiteren Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftswege dürfen gem. textl. Festsetzung 5.3.1 zur Reduzierung der Flächenversiegelungen und dem damit verbundenen Schutz des Wasserhaushaltes und des Bodens nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Erd-/ Grasweg oder als Schotterrasenweg angelegt werden. Im Bereich des an der südlichen Planbereichsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweges ist zur Abfangung des Oberflächenwassers von den bergseitig angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Begrünung die Ausbildung eines 3 m breiten Randstreifens und einer ca. 3 m breiten Grabenstruktur in Form von Grasfluren anzulegen. An der Südgrenze des Wirtschaftsweges zur offenen Landschaft sind zur Ergänzung der Pflanzmaßnahmen des GE-Gebietes 01 mind. 20 Laubbäume 2. und 3. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin zu erstellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für die Wasserrückhaltung

Die festgesetzten Flächen für Versorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen – Abwasser- (Regenrückhaltebecken) im Südosten des Geltungsbereichs 1 ist gem. textl. Festsetzung 5.4.1 zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Eingrünung der Flächen mit Ausnahme der abwassertechnischen Anlagen in Erdbauweise in naturnahe Bauweise auszuführen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind mind. 15 standortgerechte, heimische Laubbäume sowie insgesamt ca. 816 m² Strauchflächen aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen.

Das Rückhaltebecken im Bereich der festgesetzten Fläche für Versorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen – Abwasser- (Regenrückhaltebecken) im Nordwesten des Geltungsbereichs 1 ist vorrangig als technisches Bauwerk vorgesehen. Eine naturnahe Gestaltung ist hier nicht möglich. Für die verbleibenden Freiflächen wird daher mit der

Festsetzung 5.4.1 zur Begrünung der Fläche nur vorgegeben, dass innerhalb der Fläche mind. 6 standortgerechte, heimische Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen sind.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft

Die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich 1 werden, wie unter Kapitel 5.5 Öffentliche Grünflächen ausgeführt, auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen für diese Flächen sind dem Kapitel 5.5 zu entnehmen.

Da die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 1 den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgleichen können, werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen über Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches 2 und über vertragliche Regelungen bzw. Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld erfolgen. Das verbleibende Kompensationsdefizit soll über die Inanspruchnahme des Werteüberschusses der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Stadtteil Worbis erfolgen. Hierzu werden ebenfalls Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 sind Flächen als externe Ausgleichsmaßnahmen für das neue GE-Gebiet vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden die benötigten Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Vorgesehen für den Ausgleich sind die Flurstücke 310/1, 319/1, 327/1, 334/1, 334/2, 336/1, 338/1, 337/1, 339/1 Flur 5 und Flurstücke 127/1, 128/1 Flur 4. Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Renaturierung und Revitalisierung des Rohrbaches und seine Uferbereiches mit Pflanzmaßnahmen im Uferbereich, einer Laufverlängerung mit Abflachung der Uferbereiche sowie die Anlage von Feldgehölzen und Baumgruppen zur Schaffung eines Biotopkomplexes wird hierzu die textl. Festsetzung 5.8 erlassen. Gem. der Festsetzung ist der Bereich des Rohrbaches durch das Herstellen von Windungen, wechselnden Böschungsneigungen und dem Zulassen einer Röhrichtentwicklung wieder natürlich zu gestalten. Zur Begrünung der Ufer- und angrenzenden Flächenbereiche zur Schaffung von qualitativ hochwertige Gehölz- und Grünstrukturen entlang des Bachverlaufes und zur Entwicklung eine Biotopverbundes zu südwestlich gelegenen Waldflächen, sind auf diesen Flächen Feldgehölze, und gewässerbegleitende Gehölzgruppen mit der Pflanzung von mind. 30 heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung, ca. 54 Stk, heimischen, standortgerechten Laubbäume 2. und 3. Ordnung sowie insgesamt 7.650 m² flächigen Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu pflanzen. Die Freiflächen zwischen den Gehölzen sind als Kraut-Grasflur anzulegen.

Die vorgenannten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen zum Ausgleich sind durch die Vorhabenträgerin durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Kompensationsdefizit

Zum Ausgleich eines Teils des Kompensationsdefizites wird durch die textl. Festsetzung 5.9 der Werteüberschuss der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“, Stadtteil Worbis dem Bebauungsplan Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Ochsenwiese, Ortsteil Beuren“ zugeordnet.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 23.610 Werteinheiten, dass dadurch entstanden ist, dass das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Geltungsbereichs 1 nicht naturnah gestaltet werden kann, wird über das Ökokonto des Landkreises Eisleben durch Ablöse ausgeglichen, da andere Ausgleichsmaßnahmen derzeit nicht zur Verfügung stehen. Die Stadt Leinefelde-Worbis trifft mit dem Landkreis Eichsfeld für die Ablöse entsprechende Vereinbarungen. Im Bebauungsplan wird unter der textl. Festsetzung 5.9 auf den Ausgleich des Kompensationsdefizits über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld hingewiesen.

Allgemein

Mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.

Bepflanzungen jeglicher Art sind grundsätzlich nur außerhalb des Straßengrundstücks der Landesstraße vorzunehmen.

Zu den Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf folgende zu beachtende Maßnahmen und Regelungen hingewiesen:

1. Baumschutz und Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei allen Baumaßnahmen sind die Schutzvorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 04 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Weiterhin sind die Grundsätze und Anforderungen der Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde zu beachten.

2. Immissionsschutz/Artenschutz

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Insekten durch eine Steigerung der Beleuchtungsintensität im Zuge der Schaffung von Wohngebieten wird die Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes für den Geltungsbereich des B-Planes empfohlen. Im Rahmen dessen sollen die in der textlichen Erläuterung genannten Aspekte zur insektenfreundlichen

Gestaltung der Straßen- und Gebäudebeleuchtung in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde betrachtet und in der Planung berücksichtigt werden.

3. Ausgleichsmaßnahmen Feldlerche

Die CEF-Maßnahmen und Umsetzungszeitpunkte zur Feldlerchenkompensation sowie die Vorgaben zu Bauzeitregelungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen und werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

4. Verwendung von gebietsheimischen Pflanzenmaterial

Nach § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ab dem 1. März 2020 die Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen für Begrünungsmaßnahmen in der freien Landschaft vorgeschrieben. So ist zertifiziertes Regiosaatgut der Herkunftsregion 6 (Oberes Weser- und Leinebergland) und Gehölze des Vorkommensgebietes 4 (Westdeutsches Bergland und Ober-rheingraben) zu verwenden. Notwendig ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial für die Festsetzungen Nr. 5.3.1, Nr. 5.4.1 sowie Nr. 5.8.

5.8 Wasserflächen

Der Bereich des Nesselbaches mit seinen Uferbereichen wird seinem tatsächlichen Verlauf entsprechend als Wasserfläche festgesetzt. Gem. textl. Festsetzung 5.6.1 sind die innerhalb der Wasserfläche vorhandenen Gehölzstrukturen und der Bachlauf dauerhaft zu erhalten. Gehölzfreie Abschnitte sind der Sukzessionsentwicklung zu übererlassen. Pflegemaßnahmen der vorhandenen und sich entwickelnden Begrünung zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung sind grundsätzlich zulässig.

5.9 Immissionsschutz

Von den GE-Gebieten können Immissionsbelastungen für schutzwürdigen Wohnnutzungen und Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft ausgehen. Durch die Nähe zur L 3080 sowie dem vorhandenen GE-Gebiet können zudem Lärmemissionen in das Plangebiet einwirken, die schutzwürdige Nutzungen im neuen GE-Gebiet beeinträchtigen können. Zum Vorhaben wurden daher durch das Akustikbüro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra eine Schalltechnische Begutachtung vorgenommen.

Mit dem Gutachten wurde der maximal mögliche flächenbezogene Schalleistungspegel für eine Kontingentierung ermittelt, um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen Nachbarschaft (Wohngebiet im Osten und Werkswohnung im vorhandenen GE-Gebiet) einzuhalten. Desweiteren wurde der Straßenverkehrslärm im Bereich der GE-Gebiet-Erweiterung und der maßgebliche Außenlärmpegel/ Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ermittelt.

Gem. der aktuellen Rechtsprechung dürfen nicht alle Flächen GE-Gebieten kontingentiert werden. Es müssen zur Wahrung der Gebietsausweisung auch uneingeschränkte Gewerbeflächen verbleiben. Diese Vorgabe muss jedoch nicht auf jedes einzelne GE-Gebiet angewandt werden, sondern kann sich in der Gesamtbetrachtung auch auf mehrere zusammenhängende Gewerbegebietsflächen erstrecken. Im angrenzenden GE-Gebiet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“, OT Beuren festgesetzt ist, bestehen

keine schalltechnischen Festsetzungen. Dementsprechend ist es als uneingeschränktes GE-Gebiet zu werten. Als Ergänzung dieses uneingeschränkten GE-Gebietes wurden zur Einhaltung des Immissionsschutzes von schutzwürdigen Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft eine Lärmemissionskontingentierung für den Erweiterungsbereich vorgenommen.

Um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen baulichen Nachbarschaft zu gewährleisten, werden für die im Bebauungsplan vorgesehenen zwei GE-Gebietsflächen 01 und 02 (beidseitig der neuen Erschließungsstraße) Flächenpegel (flächenbezogenen Schalleistungspegel) zur Kontingentierung festgesetzt werden. Auf Basis der Untersuchung wurde für die beiden Gewerbeflächen Flächenpegel von 65 dB (A) je m² Gewerbegrundstücksfläche am Tag und 50 dB (A) je m² Gewerbegrundstücksfläche in der Nacht ermittelt. Eine Überschreitung dieser Vorgaben ist dann möglich, wenn in einem schalltechnischen Einzelgutachten am maßgeblichen Nachweisort die Immissionsanteile nicht überschritten werden. Die Beurteilungspegel sollen hierbei min. 10 dB (A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Die Festsetzung der Kontingentierung erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung 6.

Bei Berücksichtigung der vorgegebenen Kontingentierung, können an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für Wohngebiete sind tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A), für Mischgebiete tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) und für Gewerbegebiete tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) einzuhalten. Um die Vorbelastung ausreichend zu berücksichtigen, ist zudem die Relevanzklausel, nach der der Immissionsrichtwert um 6 dB zu reduzieren ist, anzuwenden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm sind in diesem Fall gleich. Die daraus resultierenden Immissionszielwerte betragen bei Wohngebieten 49/ 34 dB (A), tags, nachts, bei Mischgebieten 54/39 dB (A) tags, nachts und bei Gewerbegebieten 59/ 44 dB (A).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden in dem Gutachten folgende Immissionsorte angegeben:

IP 1: Beuren, Wohnhaus Lindenallee 1, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 2: Beuren, Wohnhaus Lindenallee 4, WA, h = 5,0 m

IP 3: Beuren, Kleingärten südlich Klosterstraße, nur Taganspruch, Mitte Garten, wie MI
h = 2,0 m

IP 4: Beuren, Wohnhaus Halle-Kasseler-Str. 27, WA, h = 5,0 m

IP 5: Beuren, Wohnhaus Hintern Tannen/Arbach, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 6: Beuren, Wohnhaus Burgweg 44, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 7: Beuren, Wohnhaus Unterm Dün 2, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 8: Beuren, mögliche Werkswohnung in einer bestehenden GE-Fläche des BP Nr. 20, Nähe GE02, Gebäude-Südwestfassade, GE h = 5,0 m

IP 9: Beuren, mögliche Werkswohnung in einer bestehenden GE-Fläche des BP Nr. 20, Nähe GE01, Gebäude-Südfassade, Fa. ERKO GmbH, GE h = 5,0 m

Die ermittelten Flächenpegel für den Tag werden laut dem Gutachten als komfortabel für die gewerbliche Nutzung eingestuft. Die ermittelten Flächenpegel in der Nacht lassen ein normales Produktionsgeschehen zu, welches durch Produktion in geschlossenen Werkhallen geprägt ist. Auf den Freiflächen sind dann lediglich 1-2 LKW-Bewegungen pro Stunde möglich. Tagsüber sind auch Speditionen möglich. In der Nachtzeit sind die LKW-Fahrten auf maximal 1-2 LKW pro Stunde beschränkt und Ladearbeiten können nachts im Freien nicht durchgeführt werden. Eine Festsetzung zu den vorgenannten Einschränkungen der nächtlichen Nutzung ist im Bauleitplanverfahren nicht möglich. Der Schallschutz ist diesbezüglich projektbezogen zum jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms wurde im Gutachten festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte für die GE-Gebiete eingehalten werden. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Die im Gutachten benannten maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile für Wohn-/ Schlafräume von Werksräumen oder Büros können dem Gutachten entnommen werden. Auf Grundlage des Straßen- und Anlagenlärms ist das GE-Gebiet dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Mit der Kontingentierung der Lärmpegel und bei Berücksichtigung der Anforderungen an Außenbauteilen für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet können in der baulichen Nachbarschaft und innerhalb des GE-Gebietes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden.

Die detaillierte schalltechnische Prüfung und die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Schallschutzgutachten, das der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

5.10 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 besteht, wird der Bereich der bestehenden Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die bestehende Erschließungsstraße sowie die neu anzulegende Erschließungsstraße einschl. des notwendigen Wendeplatzes am westlichen Ende der Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind mit Breiten von ca. 10,50 m für die geplante Nutzung ausreichend 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 Wendeplatz ist so bemessen, dass das Wenden von LKW's und dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist.

Über die neue und bestehende Erschließungsstraße sowie der vorhandenen Straße „Dünblick“ mit Anschluss an die L 3080 erfolgt der Anschluss der GE-Gebiete an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Autobahn A 38, die in ca. 2 km Entfernung (Luftlinie) verläuft, ist über Anschlussstellen in Leinefelde-Worbis (ca. 7 km) und der Stadt Heilbad-Heiligenstadt (ca. 10 km) vom Plangebiet gut erreichbar.

Die landwirtschaftlichen Flächen südlich des bestehenden GE-Gebietes werden derzeit über einen Wirtschaftsweg, der als Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße im GE-Gebiet 02 in südliche Richtung verläuft, sowie dem vorhandenen Wirtschaftsweg an der Südseite des bestehenden GE-Gebietes erschlossen. Darüber hinaus besteht für die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen eine Wirtschaftswegeverbindung zu der östlich des Plangebietes gelegen Straße „Burgweg“. Die westlich des Plangebiets gelegenen Wirtschaftsflächen werden vorrangig von der L 3080 über einen bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen. Eine Querverbindung von den südlichen zu den westlichen landwirtschaftlichen Flächen besteht südwestlich des Planbereiches mit einer Überfahrt über das östlich anschließende Gewässer „Nesselbach“. Da der in Verlängerung der Erschließungsstraße verlaufende Wirtschaftsweg an der Ostseite des Plangebiets für die geplante betriebliche Erweiterung des ortsansässigen Betriebes benötigt wird, soll nunmehr der landwirtschaftliche Verkehr über die neue Erschließungsstraße und einen an der westlichen Plangebietsseite geplanten Wirtschaftsweg und einen neuanzulegenden Wirtschaftsweg an der Südseite des GE-Gebietes erfolgen. Über die neuen Wirtschaftswege soll neben der Erschließung der südlichen Flächen auch der Anschluss an die westlichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierfür benötigten Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftswege festgesetzt. Die Breite der Wirtschaftswege im westlichen Bereich ist mit ca. 4,0 m festgesetzt. Der südliche Wirtschaftsweg ist mit einer Breite von ca. 10 m vorgesehen. Mit der Neuanlage des Wirtschaftsweges an der Südseite sollen auch Rückhaltemulden oder Gräben zur Abfangung des Oberflächenwassers von den höherliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Eingrünungsmaßnahmen für das Baugebiet geschaffen werden. Da für die landwirtschaftlichen Flächen alternative Flächen-Zuwegungen bestehen, die Querverbindung zwischen den westlichen und südlichen Flächen weiterhin bestehen bleibt und über die neuen Wirtschaftswege die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin vom bestehenden GE-Gebiet aus gegeben ist, ist die Aufgabe des Teilstückes des bisherigen Wirtschaftsweges im östlichen Bereich als zumutbar für die Landwirtschaft zu werten.

Bei der Anlage des südlich des GE-Gebietes gelegenen Wirtschaftsweges und des Grabens zur Abfangung des Oberflächenwassers werden die vorhandenen Felddrainagen der angrenzenden Ackerflächen beachtet und an die Oberflächenentwässerung bzw. dem vorgesehenen Graben angeschlossen.

Bei der Anlage der Erschließungsstraßen werden die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt. Erschließungsstraßen, die auch vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden, werden so angelegt, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird. Kurvenradien und Freiraumprofile sind auf den Erschließungsstraßen und Wirtschaftswegen so anzulegen, dass bis zu 25 m lange landwirtschaftliche Gespanne und 3,5 m breite und bis zu 4,0 m hohe landwirtschaftliche Fahrzeuge die Straßen und Wege nutzen können, soweit

für diese Fahrzeuge keine anderen Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen bestehen.

Sollte durch die Art des anzusiedelnden Gewerbes das Verkehrsaufkommen sich derart erhöhen, dass eine Änderung der vorhandenen Knotenpunktform (Landesstraße/ Straße Dünblick) erforderlich wird, hat dies der Vorhabenträger zu planen und die Kosten zu tragen.

5.11 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich 1 liegt teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Obereichsfeld“. Als Baufläche liegt nur die südöstliche Fläche für Versorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen innerhalb des LSG-Gebietes. Ansonsten befindet sich nur die öffentliche Grünfläche nordwestlich des Nesselbaches teilweise innerhalb des LSG-Gebietes. Die Flächennutzung der öffentlichen Grünfläche ist mit dem LSG vereinbar. Für die Fläche für Versorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser im südöstlichen Bereich innerhalb des LSG gilt gem. § 5 der Schutzgebietsverordnung, dass mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes der betroffene Bereich nicht mehr Bestandteil des LSG ist. Auf die Herausnahme der Fläche aus dem Geltungsbereich des LSG wird im Bebauungsplan hingewiesen. Im Bebauungsplan wird die LSG-Grenze im Geltungsbereich 1 nachrichtlich dargestellt.

Der Geltungsbereich 2 liegt vollständig im Bereich des LSG „Obereichsfeld“. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

5.12 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Denkmalschutz

Da das Plangebiet des Geltungsbereich 1 und 2 in einem archäologischen Relevanzgebiet (Anlagen und Außenbereiche des Kloster Beuren) liegt, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass mit archäologischen Bodenfunden bzw. Befunden gerechnet werden muss. Bodenfunde und Befunde sind gem. dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) unverzüglich beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) zu melden. Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. 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.

Löschwasserversorgung

Zur frühzeitigen Information der jeweiligen Vorhabenträger von Baumaßnahmen in den GE-Gebieten wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass über die

Trinkwasserleitung nur eine Löschwassergrundversorgung von mind. 96 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist bezogen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb projektbezogen durch den Gewerbetreibenden bereitzustellen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumaßnahmen im bestehenden Straßenraum wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass diese Leitungen bei Baumaßnahmen im Bestand zu sichern sind. Die Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen, Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sowie der Ausbau des Leitungsnetzes für das Gewerbegebiet sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Auskünfte zum Leitungsverlauf sind bei den Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen.

Naturpark

Zur frühzeitigen Information der Vorhabenträger wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Geltungsbereiche im Bereich des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Werratal“ liegen. Verbote für den Bebauungsplan resultieren daraus jedoch nicht.

Bodenuntersuchungen

Zur frühzeitigen Information der jeweiligen Träger von Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass Erkundungs- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben im Zusammenhang von Baumaßnahmen im Plangebiet bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie für eine geologische und bodengeologische Aufnahme frühzeitig anzuzeigen sind. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahmen dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zur Verfügung zu stellen.

Gewässerschutz

Zum Schutz des Gewässers Nesselbach ist gem. dem WHG ein Gewässerrandstreifen anzulegen und es werden Vorgaben der zulässigen bzw. verbotenen Maßnahmen innerhalb des Gewässerrandstreifens erlassen. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur frühzeitigen Information der Vorhabenträgerin zu den Verboten und Zulässigkeiten werden diese als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Gem. § 38 WHG ist im Gewässerrandstreifen 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen, sowie 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässerunterhaltung gelten die Verbote nach Nr. 1 und 2 nicht.

DIN-Vorschriften

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Leinefelde-Worbis eingesehen werden können.

5.13 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Zur Einbindung der Gewerbebauten in das Landschafts- und Ortsbild wird eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung erlassen.

Die gestalterischen Vorgaben beschränken sich auf die Grundstückseinfriedung und den Dach- und Fassadenfarben.

Um der Ortsrandlage gerecht zu werden und einen ausreichenden offenen Charakter der GE-Gebiete zu gewährleisten, werden Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und in durchscheinender, transparenter, licht- und luftdurchlässiger Form, z.B. als Draht-, Stabgitterzaun o.ä. und als Hecken zugelassen.

Zur Einbindung der z. T. großen Gewerbebauten in das Landschafts- und Ortsbild und um die Sichtwirkung der Gewerbebauten aufgrund der Nordhanglage in nördliche Richtung und visuelle Belästigungen zu reduzieren, werden für die Dach- und Fassadenfarben nur gedeckte Farbtöne zugelassen. Weiße oder spiegelnde Fassaden, mit Ausnahme von normalen Glasflächen, sind unzulässig, wobei Gründächer und Solaranlagen aus Gründen des Klimaschutzes zulässig bleiben.

6. Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Wette und Gödecke GbR der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Die negativen Umweltauswirkungen durch Ausweisung von neuen Baugebieten beruhen im Wesentlichen auf der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung von bisher unbebauten und unversiegelten Grundstücken. Durch die geplante Bebauung gehen Teilflächen des Gebietes für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere verloren und es ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft / Klima und Landschaft.

Negative Umweltauswirkungen bestehen zudem für das Plangebiet durch den Verkehrslärm von umgebenden Verkehrswegen und vom Plangebiet ausgehender Gewerbelärm für schutzwürdige Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten durch das Akustikbüro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingestellt. Zum Schutz der schutzwürdigen Nachbarschaft wird eine Kontingentierung der Schallemissionen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel für die zwei GE-Gebiete festgesetzt.

Die aufgrund der Reduzierung des Freiflächenpotentials notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt und in den verbindlichen Bauleitplan als Festsetzungen eingestellt.

Der Ausgleich erfolgt durch die festgesetzten Pflanz- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet sowie externen Ausgleichsmaßnahmen. Zudem wurden für Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz und zur Absicherung von Maßnahmen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld und der Stadt getroffen. Für festgesetzte Maßnahmen auf externe Flächen, die nicht im Besitz der Stadt sind, wurden mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vertragliche Vereinbarungen getroffen, um den Flächenzugriff für die Umsetzung der Maßnahmen zu sichern.

Ein verbleibendes Kompensationsdefizit, das derzeit nicht über externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann, wird über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld abgelöst.

Mit den festgesetzten Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich möglich und wird der Lärmschutz der Bürger gewährleistet.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 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. Hierfür wurden 11 Kleinrammbohrungen vorgenommen, um die Baugrundverhältnisse zu ermitteln. Mit den Bohrungen wurden auch Bodenproben zur Ermittlung relevanter chemischer Parameter entnommen. Vier Bohrungen liegen im Bereich der Verkehrsfläche des bestehenden GE-Gebietes und sind für die Neuausweisung nicht relevant. Diese haben ihre Bedeutung für Erschließungsmaßnahmen im bestehenden GE-Gebiet. Maßgebend für das Plangebiet sind die Bohrungen 5 bis 11 des Gutachtens. Die Bohrungen 5 und 6 liegen im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges an der Südseite des vorhandenen GE-Gebietes, die Bohrungen 8, 9 und 10 im Bereich der südlichen GE-Gebietsfläche und die Bohrungen 7 und 11 im Bereich der Versorgungsflächen zur Abwasserbeseitigung.

Die detaillierten Ergebnisse der Bodenuntersuchungen können dem Bodengutachten, das dem Bebauungsplan beigelegt wird, entnommen werden.

Als Ergebnis kann hier zusammengefasst werden, dass im Planbereich ca. 70 cm unter Geländeniveau meist kiesige, sandige-schluffige Auffüllungen oder bindiger Verwitterungslehm zu erwarten ist. Aufgrund des erhöhten Feinkornanteils dieser Schichtbereiche zwischen 15 % und 70 % ist bezüglich der Oberbaubemessung von F3-Böden auszugehen. Die bindigen bis gemischt-körnigen Böden weisen zudem eine hohe bodenphysikalische Sensibilität und Witterungsempfindlichkeit auf. Mit der Erhöhung der natürlichen Wassergehalte steigt die Sensibilität und es kann in den niederschlagsreichen Jahreszeiten zur Ausbildung weicher und wassergesättigter Böden kommen. Die Wasserverhältnisse wurden insgesamt als „günstig“ eingestuft. Grundwasserschichten wurden nicht angeschnitten. Schichten- und Stauwasser wurde unter eine Tiefe von 1,50 m nur im Bereich der Bohrungen 8 und 9 an der Bergseite (Südseite) des Plangebiets angetroffen. Aufgrund der vorgefundenen Ergebnisse wurden Gründungsempfehlungen im Gutachten benannt, die zu den konkreten Baumaßnahmen dem Gutachten entnommen werden können. Ein

wesentlicher Aspekt ist hier, dass aufgrund der vorgefundenen weichen Lehmböden zum Teil ein Austausch der Lehmböden zur Bodenverbesserung vorgenommen werden muss.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ebenfalls überprüft. Diese ist jedoch aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nur begrenzt geeignet. Die Durchlässigkeit bewegt sich an der unteren Grenze des zulässigen Durchlässigkeitsspektrum für Versickerungsanlagen.

Bezüglich des angetroffenen Baugrunds wurden folgende Empfehlungen im Gutachten gemacht (Kapitel 3.4 Seite 25 und 26):

Baugrund: Das Planum ist vor Erosionen und vor Einflüssen die zur Verringerung seiner Festigkeiten durch strömendes Wasser führen, vor Witterungseinflüssen sowie vor Einwirkungen des laufenden Baubetriebes zu schützen.

nachbauzeitliche Böschungssicherung: Nachbauzeitige Böschungen sind mit einer maximalen Neigung im Verhältnis 1 : 2 herzustellen.

Wasserhaltung: Bauzeitig sind die üblichen Maßnahmen zur Tageswasserhaltung zu beachten, anfallendes Tages- und ggf. seitlich eintretendes Sickerwasser ist zu fassen und rückstaufrei abzuleiten.

Für die Bewertung des Bodens bezüglich der Verwertungsklassen und Bewertung wurden die Einzelproben zu charakteristische Mischproben vereinigt. Es wurden insgesamt 6 Mischproben (MP) definiert. Maßgebend sind hier 5 Proben. Die Auffüllungen der MP 1 im Bereich der Bohrung 5 (Wirtschaftsweg nordöstlicher Bereich) ist dem Zuordnungswert bzw. der Verwertungskategorie gemäß TMLNU und der LAGA M20 **Z 0** zuzuordnen. Die Proben MP 2 und MP 3 für „sonstige“ Auffüllungen und „gewachsener“ Boden im Bereich der Bohrungen 5 und 6 (Wirtschaftsweg) sind ebenfalls dem Zuordnungswert und der Verwertungskategorie **Z 0** zuzuordnen. Die Probe MP 4 (Auffüllung/ Decklehm) hat für die Bohrung 11 die Zuordnungswerte **Z 1.1** und **Z 0** festgestellt. Insgesamt ist der Boden daher der Verwertungskategorie **Z 1.1** zuzuordnen. Für die MP 5 („gewachsener“ Boden Bohrungen 7-11) wurde wiederum der Zuordnungswert und die Verwertungskategorie **Z 0** festgestellt.

Der Boden mit der Bewertung Z 0 kann in bodenähnlichen Anwendungen uneingeschränkt eingebaut und verwertet werden oder ist ordnungsgemäß zu entsorgen und zu deponieren. Der Boden mit der Bewertung Z 1.1. kann eingeschränkt im offenen Einbau für technische Bauwerke bei günstigen hydrogeologischen Standortbedingungen verwertet werden oder ist ordnungsgemäß zu entsorgen und zu deponieren.

Die weiteren detaillierten Ergebnisse der Bodenbewertung und Empfehlungen für den Straßen- und Kanalbau sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Da die Bohrungen nicht das gesamte Areal umfassen können und nur Stichproben darstellen, ist eine projektbezogene bodengutachterliche Betreuung der Vorhaben erforderlich.

Für die Flächen der Geltungsbereich 2 und 3 wurden keine Untersuchungen vorgenommen, da diese keiner Bebauung zugeführt werden.

Auf die Erforderlichkeit, dass Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena / Weimar rechtzeitig angezeigt werden, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme erfolgen kann, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Altlasten

Altlasten wurden mit dem Bodengutachten für den Geltungsbereich 1 nicht festgestellt und sind für die anderen Geltungsbereiche nicht bekannt.

Kampfmittel

Bezüglich der Möglichkeit eine Kampfmittelgefährdung des Plangebiets wurde für den Geltungsbereich 1 eine Überprüfung des Planbereiches durch die Fa. Tauber Delaborierung GmbH, Erfurt auf Basis der Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und des eigenen Firmenarchives durchgeführt. Danach ergeben sich keine Hinweise für einen Kampfmittelverdacht im Plangebiet.

6.3 Immissionsschutz

Von der geplanten gewerblichen Baufläche können Immissionsbelastungen für schutzwürdigen Wohnnutzungen und Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft ausgehen. Durch die Nähe zur L 3080 sowie dem vorhandenen GE-Gebiet können zudem Lärmemissionen in das Plangebiet einwirken, die schutzwürdige Nutzungen im neuen GE-Gebiet beeinträchtigen können. Zum Vorhaben wurden daher durch das Akustikbüro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra eine Schalltechnische Begutachtung vorgenommen.

Die Ergebnisse des Gutachtens und die Berücksichtigung im Bebauungsplan sind dem Kapitel 5.9 Immissionsschutz unter Kapitel 5 Festsetzungen zu entnehmen.

Die detaillierte schalltechnische Prüfung und die Ergebnisse der Untersuchung können zudem dem Schallschutzgutachten, dass der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

6.4 Wasserschutz

Die Geltungsbereiche der Teilpläne befinden sich vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Zone III. In der Schutzzone gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung.

Im westlichen Planbereich befindet sich das Gewässer II. Ordnung „Nesselbach“. Gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zum Gewässer im Außenbereich ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Gem. § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen, sowie 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden

können, verboten. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässerunterhaltung gelten die Verbote nach Nr. 1 und 2 nicht. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan wurde der freizuhaltende Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Im Bereich des Geltungsbereiches 2 verläuft ebenfalls ein Gewässer, der Rohrbach. Auch für diesen gelten die Maßgaben des WHG. Die Flächenausweisung steht dem Schutz des Gewässers nicht entgegen, da mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die Renaturierung und Revitalisierung des Gewässers und der Uferrandbereiche sowie der angrenzenden Flächen gefördert werden.

Maßnahmen entlang des Gewässers bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung und sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld abzustimmen.

Um bestehende und zukünftige Abflussverschärfungen zu vermeiden sind für die Bauflächen und südlich gelegene Außenbereichsflächen zwei zentrale Regenrückhaltungsanlagen geplant. Vorgesehen ist die Anlage eines Rückhaltebeckens im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches 1 für die Rückhaltung des Oberflächenwassers von den Bau- und Straßenflächen und die Anlage eines Rückhaltebeckens im südöstlichen Bereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser von den südlich des Plangebiets gelegenen Flächen. Im Bebauungsplan werden die benötigten Flächen als Flächen für Versorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen -Abwasser- festgesetzt. Die Planungen und konkrete Umsetzung werden mit der Unteren Wasserbehörde und dem Entsorgungsträger abgestimmt.

7. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen und ist im Umweltbericht eingeflossen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt.

Die detaillierte Bewertung der Ausgangssituation und Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan werden dem Umweltbericht und der Bilanzierung entsprechend Begründungsmaßnahmen im GE-Gebiet, im Bereich der Versorgungsflächen, den Wirtschaftswegen und Straßenflächen sowie den Maßnahmenflächen festgesetzt. Desweiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen.

Da die vorgenannten Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht ausreichend sind und im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich möglich ist, erfolgt der Ausgleich durch externe Maßnahmen. Im Bereich der im Geltungsbereich 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen, die der Renaturierung und der Revitalisierung des Rohrbaches und des Biotopverbundes dienen, festgesetzt. Der verbleibende Kompensationsbedarf soll teilweise über die Inanspruchnahme des Wertüberschusses aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ Stadtteil Worbis und über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Für Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz und zur Absicherung von Maßnahmen wurden vertragliche Vereinbarungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld und der Stadt getroffen. Für festgesetzte Maßnahmen auf externe Flächen, die nicht im Besitz der Stadt sind, wurden mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vertragliche Vereinbarungen getroffen, um den Flächenzugriff für die Umsetzung der Maßnahmen zu sichern.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.

8. Denkmalschutz

Kulturdenkmäler gem. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet des Teilplan 1 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.

9. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Erschließung des neuen GE-Gebiets erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im GE-Gebiet Dünblick. Im Zuge der Errichtung der Erschließungsanlagen sollen die bestehenden Erschließungsanlagen teilweise ertüchtigt werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers vom GE-Gebiet erfolgt über neue Kanäle in der neu zu errichtenden Erschließungsstraße mit Zuleitung zum nördlichen Regenrückhaltebecken. Von dort wird das Oberflächenwasser dem Nesselbach zugeführt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den südlich angrenzenden Flächen soll über das südöstliche Regenrückhaltebecken und den vorhandenen Graben entlang des bestehenden Wirtschaftsweges im östlichen Bereich mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal geführt werden. Für die geplante Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen und dem geplanten Zusammenschluss kann eine Verrohrung der bisherigen Grabenfläche für 2 bis zu 10 m breiten Abschnitte zur Schaffung von Verbindungswegen für die Gewerbeflächen erfolgen. Hierzu ist jedoch zum Bebauungsplan eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld einzuholen. Als Alternative kann vom südlichen Regenrückhaltebecken evtl. auch eine Ableitung des Oberflächenwassers in westliche Richtung über einen Graben oder einen Regenwasserkanal entlang des geplanten Wirtschaftsweges an der Südseite des neuen Gewerbegebietes zum Nesselbach erfolgen. Hierzu ist jedoch ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Bebauungsplan wird der Grabenverlauf entlang des bisherigen Wirtschaftsweges über dem die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgen soll, nachrichtlich dargestellt. Da auch eine alternative Ableitungsmöglichkeit des Oberflächenwassers im Bereich des neugeplanten südlichen Wirtschaftsweges bei wasserrechtlicher Genehmigung möglich ist, wird im Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Grabens durch die Festsetzung einer Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsträger verzichtet. Die Sicherung des Leitungsverlaufes ist hier vertraglich im Rahmen der Grundstücksverkäufe zu sichern.

Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) erforderlich. Dazu sind vom Erschließungsträger Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Hausanschlussleitungen, Gefälle, Höhen) herzustellen, die mit dem Zweckverband abzustimmen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen gem. den Forderungen der DIN 1986 auszubilden sind und den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen müssen. Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zählleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juli 1980, (BGBl. I S. 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Die Drosselabflussmenge der Rückhaltebecken darf 10 l/s*ha Einleitung nicht übersteigen. Der Nachweis der mengenmäßigen Rückhaltung durch die Kapazität des Rückhaltebeckens ist beim Landkreis Eichsfeld, Untere Wasserbehörde durch den Eigentümer des Beckens, den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, zu erbringen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Leitungen des Trinkwasserzweckverbandes „Oberes Leinetal“. Über die Trinkwasserleitung kann eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für zwei Stunden bereitgestellt werden. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist bezogen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb projektbezogen durch den Gewerbetreibenden bereitzustellen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Die neuen Grundstücke in den Baugebieten liegen an der öffentlichen Straßenfläche. Zufahrten für die Feuerwehr zu den Gebäuden sind auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit der Feuerwehr gem. den gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen entsprechend durch die jeweiligen Vorhabenträger/ Bauherren anzulegen.

Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblichen Flächen sowie die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserpumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis

Eine Ableitung von Oberflächenwasser der Regenrückhaltebecken oder befestigter Flächen des überplanten Gebietes in den Graben der Landesstraße ist unzulässig.

Erschließungsplanung

Der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Darlegung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Neubaugebiets ein vorläufiger Erschließungsplan, der die vorhandenen Anschlusspunkte an das vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalnetz sowie die geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle darstellt, als Anlage der Begründung beigefügt.

10. Finanzierung

Die Finanzierung wird über die Wirtschaftsförderung des Freistaates Thüringen und dem Eigenanteil der Kommune sichergestellt. Durch die Änderungen entstehen ansonsten für die Gemeinde Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.