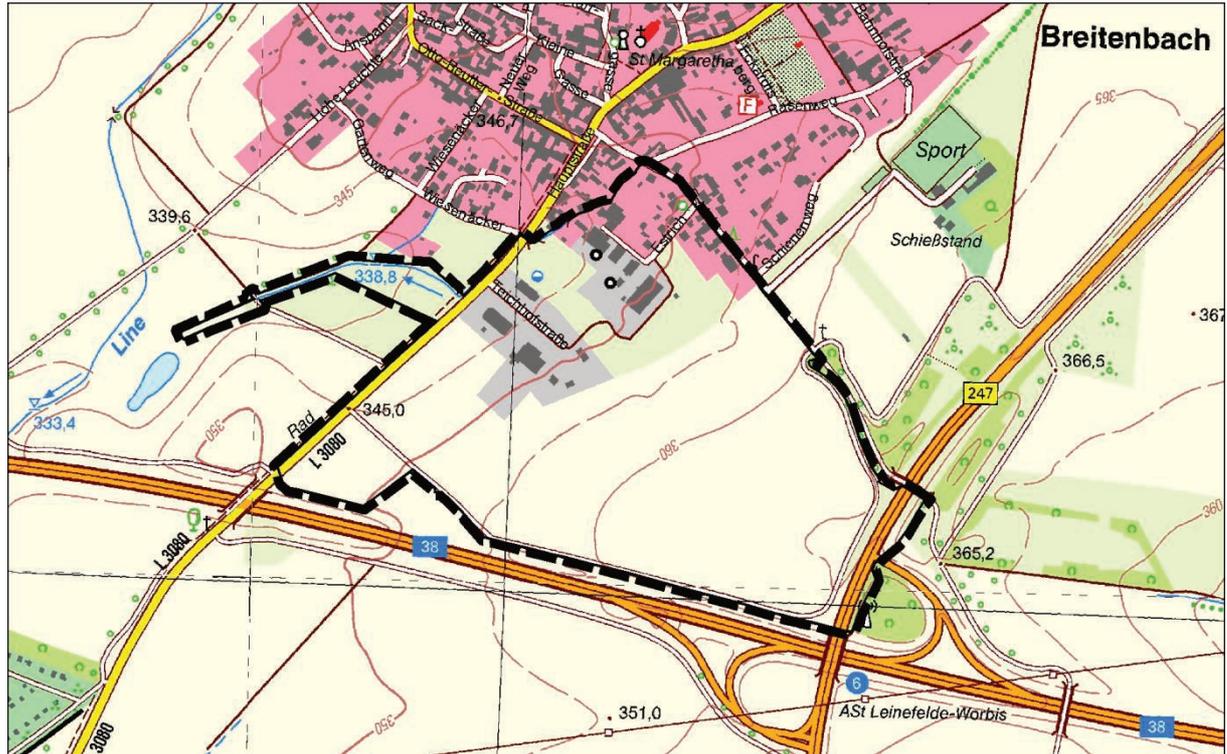


Übersichtskarte Maßstab 1:10.000



Projekt:

# Stadt Leinefelde-Worbis

## Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach

Auftraggeber:

Stadt Leinefelde-Worbis  
Leinefelde  
Bahnhofstraße 43  
  
37327 Leinefelde-Worbis

Betreuung:



Northeim, den 12.02.2016

(Dirk Puche)

Dokument:

Endgültige Planfassung

Projektstand:

Satzungsbeschluss

### Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
30.03.2015	W. Pehle		08.04.2015	W. Pehle		09.04.2015	W. Pehle	
29.05.2015	W. Pehle		01.06.2015	W. Pehle		10.06.2015	W. Pehle	
30.07.2015	W. Pehle		30.07.2015	W. Pehle		31.07.2015	W. Pehle	
22.10.2015	W. Pehle		23.10.2015	W. Pehle		23.10.2015	W. Pehle	
02.11.2015	W. Pehle		02.11.2015	W. Pehle		02.11.2015	W. Pehle	
12.02.2016	W. Pehle		12.02.2016	W. Pehle		12.02.2016	W. Pehle	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>MOTIVATION</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
2.2.1	Allgemeines Erfordernis	2
2.2.2	Gewerbeflächenbedarf	3
<b>2.3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>2.4</b>	<b>Fachplanungen</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Raumordnung</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Stadtentwicklungskonzept 2006</b>	<b>13</b>
<b>4.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Raumstruktur</b>	<b>16</b>
5.1.1	Lage	16
5.1.2	Siedlung	17
5.1.3	Nutzungen	17
5.1.4	Immissionsschutz	19
<b>5.2</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>22</b>
5.2.1	Verkehr	22
5.2.2	Ver- und Entsorgung	24
<b>5.3</b>	<b>Sozialstruktur</b>	<b>25</b>
5.3.1	Wohnen, Arbeiten, Versorgen	25
5.3.2	Eigentumsverhältnisse	26
5.3.3	Finanzielle Auswirkungen	26

<b>5.4 Umweltbericht und Eingriffsregelung</b>	<b>26</b>
5.4.1 Umweltbericht	26
5.4.2 Artenschutz	27
<b>6 FESTSETZUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>6.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>28</b>
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet	28
6.1.2 Mischgebiet	29
6.1.3 Gewerbegebiete	30
6.1.4 Industriegebiet	32
<b>6.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>34</b>
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	34
6.2.2 Geschoßflächenzahl	35
6.2.3 Baumassenzahl	35
6.2.4 Zahl der Vollgeschosse	35
6.2.5 Höhe baulicher Anlagen	36
<b>6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>37</b>
6.3.1 Offene Bauweise	37
6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	38
<b>6.4 Verkehrsflächen</b>	<b>38</b>
6.4.1 Straßenverkehrsflächen	38
6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	38
6.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	39
<b>6.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>39</b>
<b>6.6 Hauptver- und -entsorgungsleitungen</b>	<b>39</b>
<b>6.7 Grünflächen</b>	<b>40</b>
6.7.1 Öffentliche Grünflächen	40
6.7.2 Privat	40
<b>6.8 Wasserflächen</b>	<b>40</b>
<b>6.9 Natur und Landschaft</b>	<b>41</b>
6.9.1 Erhaltung des Bahndamms als Sukzessionsfläche (M1)	41
6.9.2 Feldgehölz (M2)	41
6.9.3 Renaturierung des Molkengrundgrabens/ Breitenbacher Quelle (M3)	42
6.9.4 Baumreihe Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes (M4)	43
6.9.5 Gehölzbepflanzung (M5)	43
6.9.6 Baumreihe am Wirtschaftsweg südlich des Bahndamms (P1)	43
6.9.7 Allee an der Hauptstraße (P2)	44
6.9.8 Baumreihe an der B 247 (P3)	44
6.9.9 Pflanzfläche (P4)	44
6.9.10 Bepflanzung der Baugrundstücke (P5)	45
6.9.11 Baumreihe an der Planstraße A (P6)	45
6.9.12 Erhaltung Streuobstbestand (E1)	46
6.9.13 Pflanzlisten	46

6.9.14	Umsetzungsfristen	48
6.9.15	Aufforstung Hundertacker (AE1)	48
6.9.16	Renaturierung Stockbach (AE2)	49
6.9.17	Renaturierung Rohrbach (AE3)	51
6.9.18	Zuordnungen	52
<b>6.10</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>53</b>
6.10.1	Nutzungsänderung	53
6.10.2	Immissionsschutz	53
6.10.3	Geltungsbereich	54
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>55</b>
<b>7.1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>55</b>
<b>7.2</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>55</b>
<b>7.3</b>	<b>Fassadengestaltung</b>	<b>55</b>
<b>7.4</b>	<b>Dachflächen</b>	<b>55</b>
<b>7.5</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>56</b>
<b>7.6</b>	<b>Ordnungswidrigkeit</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>56</b>
<b>9.1</b>	<b>Überplanung Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“</b>	<b>56</b>
<b>9.2</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege</b>	<b>56</b>
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN</b>	<b>57</b>
<b>10.1</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>57</b>
<b>10.2</b>	<b>Kosten</b>	<b>58</b>

**Anhang: Umweltbericht**



## 1 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach ist:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. 2015 I. Nr. 35, S. 1474),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und
- Thüringische Bauordnung (ThürBO) vom 03.04.2012 (Thür. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Thür. GVBl. S. 206).

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach beschlossen.

Gleichzeitig wird mit der Neuaufstellung der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“ der Gemeinde Breitenbach aufgehoben.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach und seiner Begründung nebst Umweltbericht sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom \_\_.\_\_.2015 bis zum \_\_.\_\_.2015 durchgeführt worden. Eine Bürgerinformation fand am 09.06.2015 statt. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2015 um Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach mit seiner Begründung sowie der Umweltbericht haben in der Zeit vom 05.11.2015 bis zum 07.12.2015 ausgelegen. Gleichzeitig sind jeweils die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Abwägung über die im Verfahren eingegangenen Anregungen durchgeführt und den Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“.

## 2 MOTIVATION

### 2.1 Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich im Schnittpunkt der Verkehrsachsen der A 38 und der B 247. Diese Verkehrsgunst führte seit der Fertigstellung der Verkehrsstrassen immer wieder zu Begehrlichkeiten seitens verschiedener Investoren, hier eine gewerbliche Entwicklung vorzunehmen. Im Bewusstsein des Entwicklungspotentials dieser Fläche hat die Stadt Leinefelde-Worbis das gesamte Areal südöstlich der Ortslage von Breitenbach in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Damit soll die städtebauliche Entwicklung in Richtung Gewerbe vorbereitet werden.

Das Baugebiet „Gewerbegebiet Estrich“ befindet sich derzeit in einer Phase der Stagnation. Der nördliche Teil ist ungenutzt und droht zu einem dauerhaften Leerstand zu werden. Einzelne Flächen sind noch nicht bebaut bzw. ihre Erschließung ist nicht gesichert. Um das Baugebiet weiterzuentwickeln soll der Bereich in die Neuaufstellung einbezogen werden.

Insgesamt gehört das Plangebiet zu der Gewerbeachse Leinefelde-Breitenbach, das prioritär entwickelt werden soll.

### 2.2 Planungserfordernis

#### 2.2.1 Allgemeines Erfordernis

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist ausgewiesenes Mittelzentrum und damit auch für gewerbliche Entwicklung ein wichtiger Standort für die Region.

Neben einer noch vorhandenen Reservefläche von 55 ha nördlich des Industriegebietes Nord in Leinefelde möchte die Stadt die Fläche „Am Teichhof/Estrich“ in Breitenbach mit direkter Anbindung an das Autobahnkreuz A 38/B 247, Anschlussstelle 6, Leinefelde-Worbis entwickeln.

Gleichzeitig beabsichtigt sie, das „Gewerbegebiet Estrich“ in die Neuplanung mit aufzunehmen um einerseits den Gesamtbereich verkehrstechnisch neu zu ordnen, andererseits müssen die Ver- und Entsorgungssysteme zum neuen Standort „Am Teichhof“ über dieses Gebiet herangeführt werden.

Der vorhandene Bebauungsplan muss überarbeitet werden. Einerseits sind die Erschließungssysteme nach Rechtskraft nur teilweise umgesetzt worden, andererseits sind durch Insolvenzverfahren und Grundstücksverkäufe Verhältnisse entstanden, wo eine öffentlich-rechtliche Erschließung der Grundstücke nicht mehr gegeben ist. Der Urbebauungsplan wird zu diesem Zweck aufgehoben. An seine Stelle tritt der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach.

Des Weiteren plant die Stadt zukünftig die gewerbliche Anbindung des Gesamtgebietes über die Teichhofstraße und nicht mehr über die Ortslage Estrich zu erschließen. Die Erschließungsanlage muss überplant und mit Gehweg und Entwässerungsanlage ausgestattet werden.

Da das neu geplante Gewerbe- und Industriegebiet im Osten (Teichhof) nur über dieses Gebiet mit Versorgungsleitungen angebunden werden kann, müssen diese Systeme durch den Altstandort herangeführt werden. Somit reduziert sich der Aufwand der Ertüchtigung der Verkehrsanlage, da diese Bereiche teilweise geöffnet und wieder hergestellt werden müssen.

Die Ausweisung des Plangebietes (Estrich) erfolgt auf die neuen Erfordernisse der Grundstücksnutzung, wobei mit Rücksicht auf die Ortslage und die Wohnbebauung planerische Festsetzungen erfolgen müssen.

Die Nachfrage nach gut angebundenen kleineren Standorten an der Autobahn ist stark angestiegen, weshalb die Stadt diesen Bereich entwickeln möchte und andererseits auch noch günstige Fördermöglichkeiten für die Erschließung bestehen.

Derzeit befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Flächen dar. In Bezug auf den Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Bestandteil einer Sammeländerung, die als 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kürze abgeschlossen sein wird.

In diese Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

Ein weiteres Planungserfordernis ergibt sich in Bezug auf die Erschließungssituation. Die interne Erschließung soll direkt an die B 247 angeschlossen werden. Dafür sind bauliche Veränderungen im Bereich der Bundesstraße erforderlich. Da es sich dabei um eine wesentliche Änderung der Straße im Sinne des Bundes-Fernstraßengesetz handelt, ist dafür in der Regel ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Alternativ kann dies durch ein Bebauungsplanverfahren, wie im vorliegenden Fall, ersetzt werden.

### 2.2.2 Gewerbeflächenbedarf

Die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Leinefelde-Worbis ist seit 2004 kontinuierlich gestiegen. Der Bedarf war in diesen Jahren regelmäßig vorhanden. Nach den bisherigen Verkäufen von Gewerbe- und Industrieflächen wurden in den letzten Jahren mindestens 5 ha/a Betriebsfläche veräußert. Da in den letzten drei Jahren (2011 bis 2013) keine weiteren Flächen von der Stadt ausgewiesen wurden, besteht nun Bedarf weitere Flächen möglichst kurzfristig zu erschließen.

Zur Darlegung des noch vorhandenen Potentials werden nachfolgend erschlossene (Bebauungsplan / Innenbereich gemäß § 34 BauGB) Flächen aufgeführt. Des Weiteren wurde der Flächennutzungsplan auf vorhandenen Entwicklungsflächen (G-Flächen) geprüft.

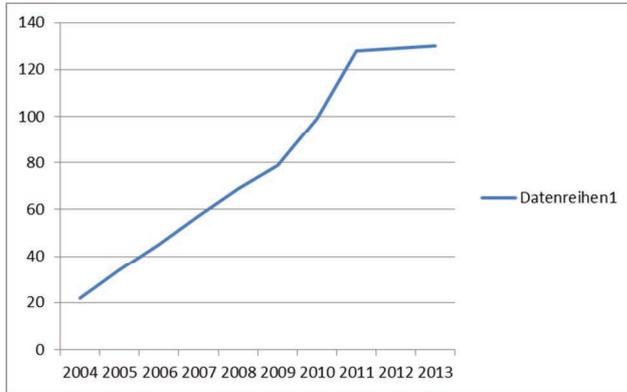


Abb. 1: Flächenentwicklung gewerblicher Bauflächen in der Stadt Leinefelde-Worbis 2004-2013

Der Stadt Leinefelde-Worbis stehen Gewerbeflächen an unterschiedlichen Standorten zur Verfügung. Um den Bedarf an Gewerbeflächen zu ermitteln, werden zunächst vermarktungsfähige Flächen zusammengestellt. Es wurde in vorliegender Aufstellung darauf verzichtet, sämtliche Freiflächen, also auch Kleinstflächen, aufzuaddieren, da für Investoren nur die im Zusammenhang bebaubare Flächen von Interesse sind. Ein numerisch hohes Freiflächenangebot, welches sich auf mehrere, verstreut liegende kleine und kleinste Parzellen verteilt, ist nur bedingt aussagekräftig.

**Aufstellung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete (erschlossen) mit verfügbaren Flächen über 5.000 m²:**

Leinefelde I - „Am Steinberge / Martins Feld“

Lage:	nördlich des Bhf. Leinefelde, nahe der Autobahnanschlussstelle Leinefelde-Worbis (Entfernung BAB 38: 2 km)
Größe gesamt	39 ha
Freiflächen > 0,5 ha	<b>5,7 ha (5000 m² in Verkauf)</b>
Auslastung	84%
Branchen	Logistikbranche, Holzfachhandel, Dachdeckerhandwerk, KFZ - Gewerbe
Erschließung	Ja, Breitband anliegend
B-Plan-Vorgaben	GI, GRZ 0.7, BMZ 9.0, Gebäudehöhe: 12 m auf 70% der Gebäudefläche, auf restl. Gebäudefläche bis 30m Höhe möglich
Besonderheiten, Hemmnisse	Eigentümer LEG; Topografie bei größeren Baumaßnahmen ggf. problematisch

Leinefelde II - „Vorm Pfaffenstiege“

Lage:	am östlichen Stadtrand (Freifläche im SO), Entfernung BAB 38: 3 km
Größe gesamt	38 ha
Freiflächen > 0,5 ha	<b>1,7 ha</b>
Auslastung	95%
Branchen	metallverarbeitende Unternehmen, Textilindustrie, Logistikbranche
Erschließung	Ja, Breitband anliegend
B-Plan-Vorgaben	GI, GRZ 0.7, BMZ 7.0, Gebäudehöhe 20 m
Besond., Hemmnisse	keine Erweiterungsmöglichkeiten (Kläranlage angrenzend)

Leinefelde III - „Vor Kirrode / Im Entenphule“

Lage:	im OT Birkungen nahe Bhf. Birkungen, Entfernung BAB 38: 4 km
Größe gesamt	20,12 ha
Freiflächen > 0,5 ha	<b>0,69 ha (2800 m<sup>2</sup> in Verkauf)</b>
Auslastung	95%
Branchen	KFZ- und Baubranche
Erschließung	Ja, Breitband anliegend
B-Plan-Vorgaben	GE, GRZ 0.6, GFZ 1.2, 2 Vollgeschosse, Gebäude-OK 342 m ü. NN
Besond., Hemmnisse	Eigentümer LEG; keine Hemmnisse

Worbis I - „Hausener Weg“

Lage:	Im Stadtteil Worbis, Entfernung BAB 38: 2,5 km
Größe gesamt	33,73 ha
Freiflächen > 0,5 ha	<b>2,4 ha</b>
Auslastung	91%
Branchen	Metallverarbeitung, KFZ-Gewerbe, Kunststoffbranche, Dienstleister
Erschließung	Ja, Breitband anliegend
B-Plan-Vorgaben	GE, GRZ 0.5, BMZ 5.0, 3 Vollgeschosse
Besond., Hemmnisse	0,6 ha Optionsfläche

Die Stadt Leinefelde- Worbis besitzt zurzeit 4,2 ha (Leinefelde 1,7 ha; Worbis 2,4 ha) bebau-  
bare gewerbliche Grundstücksflächen im Stadtgebiet. Für diese Flächen befinden sich Ver-  
kaufsverhandlungen mit Investoren unterschiedlicher Branchen in der Endphase. Die Stadt  
geht davon aus, dass die entsprechenden Verträge kurzfristig geschlossen werden.

Hinzu kommen die von der LEG Thüringen erschlossenen Standorte von insgesamt 6,4 ha  
(5,7 ha am „Steinberge“ und 0,7 ha in Gewerbegebiet-Süd). Für diese Flächen gibt es bei der  
Stadt Investorenanfragen, die erwarten lassen, dass noch 2015 die Verkäufe durchgeführt

werden. Vollständig ausgelastet ist das Gewerbegebiet in Beuren, wo auch keine Erweiterung geplant und möglich ist.

An einigen Standorten kommen noch wenige freie private Gewerbeflächen, die entweder für eine eigene Erweiterung vorgehalten werden oder die aufgrund ihrer Lage und Größe nur für kleinere Gewerbetreibenden infrage kommen (KFZ- Werkstätten; kleine Handwerksbetriebe etc.).

Bei dem RIG-2 (RP-N) besitzt die Stadt noch ein Potential (Darstellung im Flächennutzungsplan, nicht erschlossen) von ca. 50 ha südlich der A 38. Diese Fläche ist im LEP als Industrie- großflächen ausgewiesen. Für diese Entwicklungsflächen sind bereits die Anschlusspunkte am vorhandenen Industriegebiet („Am Steinberge“) fixiert und vorbereitet. Die Planung und Erschließung kann jedoch erst langfristig bei konkretem Bedarf und in Abstimmung mit dem Freistaat sowie der „Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen“ und bei Sicherung der Finanzierung erfolgen.

Der Focus der Stadt liegt deshalb auf der Planung und Erschließung des Standortes nördlich der A 38, wo ca. 18 ha (Netto-Fläche) zur Verfügung stehen und ca. 7 ha vorhandener Altstandort zusätzlich mit einbezogen werden soll. Die Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Grundstücken mittlerer Größe (1 bis ca. 3 ha, Ausweisung als GI) ist stark gestiegen und kann mit den vorhandenen Flächen in der Stadt nicht mehr bedient werden. Das betrifft beispielsweise einen Bäckereibetriebe mit großem Einzugsbereich, KFZ- Zulieferer (Beuhko Fasertechnik, ERKO Präzisions- und Steuerungstechnik) und ein Stahlbauunternehmen, welche Erweiterungen und Verlagerungen planen. Hierbei handelt es sich um lokal ansässige Unternehmen. Insgesamt liegen für ca. 8 ha der geplanten Fläche „Am Teichhofe“ konkrete Anfragen vor.

Die Stadt geht davon aus, dass die bisher jährlich umgesetzten gewerblichen Bauflächen (5 ha/a) auch in den folgenden 5 – 10 Jahren benötigt werden (Trendfortschreibung). Somit besteht kurzfristiger Bedarf (in 1-5 Jahren) in Höhe von ca. 25 ha. Mittel- bis Langfristig besteht ein Bedarf von 50 ha.

Mit den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen am Standort Breitenbach (Am Teichhof/Estrich) kann diese Lücke geschlossen und der Standort des Mittelzentrums an der A38 gestärkt werden. Die Stadt möchte daher den Bereich, der auch im LEP 2025 als Entwicklungskorridor „A38“ ausgewiesen ist, weiter entwickeln und den Lagevorteil als Entwicklungsimpuls nutzen.

Das gegenwärtige Flächenangebot bedarf angesichts der wirtschaftlichen Dynamik im verkehrsgünstig an der A38 und in der Mitte Deutschlands gelegenen Eichsfeld zwingend einer Erweiterung. Es gilt darüber hinaus, die gegenwärtig noch bestehenden Förderbedingungen zu nutzen, um ein zukunftsfähiges Gewerbeflächenangebot zu schaffen. Ohnehin liegen der Stadt bereits jetzt vielfach Bedarfsanmeldungen vor.

### 2.3 Geltungsbereich

Der neu gefasste Geltungsbereich umfasst zunächst den Urbebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“. Dieser Bebauungsplan ist ca. 7 ha groß und schließt im Südosten unmittelbar an die Bebauung der Ortschaft Breitenbach an.

Der zukünftige Geltungsbereich verläuft ausgehend von der Straße Im Estrich weiter nach Süden bis zur Bundesstraße B247. Die Rampe über die Bundesstraße und der landwirtschaftliche Weg sind nicht Teil des Geltungsbereiches. Im Osten begrenzt die Bundesstraße B247 den Geltungsbereich. Die Bundesstraße wird teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen, um die neue Anbindung für das Gewerbegebiet planerisch abzusichern. Erforderlich sind eine Linksabbiegespur aus Richtung Leinefelde kommend sowie eine Rechtsabbiegespur aus Richtung Worbis kommend.

Im Süden verläuft der Geltungsbereich südlich des dortig verlaufenden landwirtschaftlichen Wegs zwischen der Autobahn und dem Plangebiet. Die Böschung zur Autobahn ist nicht Teil des Geltungsbereiches.

Die Grenze des Geltungsbereichs verschwenkt an der Hauptstraße nach Norden. Der Geltungsbereich schließt die Hauptstraße mit ein, da sie für die Erschließung der dort angebundenen gewerblichen Bauflächen mit genutzt werden soll.

Nach Westen wird der Geltungsbereich für das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens sowie Renaturierungsmaßnahmen des Molkegrundgrabens erweitert.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 25 ha.

### 2.4 Fachplanungen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“ sind unterschiedliche Planwerke und Fachgutachten, die wie folgt aufgelistet werden:

- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde Worbis:  
Im Flächennutzungsplan werden die neuen Flächen des Gewerbegebietes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase.
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“ vom Oktober 2015; ausgearbeitet vom Planungsbüro Axel Köbele:  
Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplanes bzw. dessen Begründung und wird der Begründung als Anhang beigelegt.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom August 2015 ausgearbeitet vom Planungsbüro Axel Köbele:  
Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) befasst sich mit der Prüfung der Auswirkungen der Planung auf geschützte Pflanzen und Tiere.

- Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Teichhofe“ Schalluntersuchung Stand 11.2015 des Ingenieurbüros für Schall- und Immissionsschutz Dipl. Ing. Birgit Dose, Erfurt.  
Das Schallimmissionsgutachten befasst sich sowohl mit der Frage der Auswirkungen der Ansiedlung weiteren Gewerbes und Industrieanlagen im Verhältnis zur benachbarten Wohnbebauung in Breitenbach. Außerdem beschäftigt es sich mit den Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und erläutert die Auswirkungen des Umbaus des Knotenpunktes B247 zur Auffahrt A38.
- Vorplanung zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Am Teichhofe in Leinefelde, Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft GmbH in Zusammenarbeit mit EIT Planung und Bauüberwachung GbR, Reinholterode:  
Die Fachplanung legt die Achsen und Grenzen der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen fest. Diese sind digital in die Bauleitplanung übernommen und dient zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen.
- Fachplanung zur Kreuzungsanbindung der Erschließung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B247 in Höhe der Anschlussstelle an die A38 von der Via-Projekt GmbH:  
Die Fachplanung beschäftigt sich mit der Kreuzungsgestaltung zur Anbindung des Gewerbegebietes an das klassifizierte Straßennetz. Eine Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger hat bereits stattgefunden und ist in die Planung eingeflossen. Der Bebauungsplan übernimmt die Flächen, die durch die Änderung des Kreuzungspunktes betroffen sind und ersetzt damit das Planfeststellungsverfahren.

## 2.5 Planungsalternativen

Der entscheidende Standortvorteil des Plangebietes ist die hervorragende Verkehrsanbindung an die B247 und die A38. Einen qualitativ vergleichbaren Standort gibt es im Stadtgebiet nicht. Insofern ist ein Vergleich mit räumlichen Planungsalternativen nur bedingt möglich.

Kleinräumig betrachtet haben nur die beiden Flächen im nordwestlichen und im südöstlichen Quadrant des Schnittpunktes der A38 mit der B247 vergleichbare Qualitäten. Im direkten Vergleich stellt sich der nordwestliche Quadrant (Plangebiet) aber als besser geeignet dar. Hier ist die Erschließung von der nördlichen Autobahnausfahrt mit keinerlei topografischen Problemen behaftet, anders als von der südlichen Autobahnausfahrt, wo die B247 im Einschnitt verläuft. Des Weiteren ist im nordwestlichen Quadrant eine Zuordnung zur Ortslage von Breitenbach möglich. Dagegen würde bei Inanspruchnahme des südöstlichen Quadranten eine bisher anthropogen wenig beeinflusste Landschaftslage in Anspruch genommen, die deutlich durch die B247 von der besiedelten Ortslage von Leinefelde und Breitenbach abgegrenzt ist. Diese räumliche Planungsalternative kommt daher nicht in Betracht.

Ebenfalls nicht in Betracht kommt ein Verzicht auf die Entwicklung des Plangebietes zugunsten anderer gewerblicher Bauflächen zwischen dem nördlichen Ortsrand von Leinefelde und der A38, wo im aktuellen Entwurf des Regionalplanes Nordthüringen (RP-N) ein Vorranggebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen ausgewiesen ist. Für die-

ses Gebiet muss die Erschließung aus der Ortslage von Leinefelde erfolgen, sodass keineswegs eine vergleichbare Verkehrsgunst erreicht werden kann.

Inhaltlich sind ebenfalls keine Planungsalternativen erkennbar. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes wegen des Lärms von den nahen Verkehrstrassen sind Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch, wie z.B. Mischgebiete oder Wohngebiete, nicht realisierbar. Ebenso wenig kommt ein reines Industriegebiet in Betracht, weil dessen Emissionen nicht mit dem Schutzanspruch der nördlich gelegenen Ortslage von Breitenbach in Einklang zu bringen wäre. Eine Aufteilung in Gewerbegebiet im Norden und Industriegebiet im Südwesten berücksichtigt die im Immissionsgutachten erarbeitete Gliederung.

Es wird des Weiteren auf die Auseinandersetzung zu Planungsalternativen in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“ verwiesen. Im Vorfeld der Planung wurde betrachtet, inwiefern es bezüglich der Art der baulichen Nutzung sowie der verkehrlichen Erschließung und der sonstigen Ver- und Entsorgung Planungsalternativen bestehen.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbe- und Industriegebiet aufgeplant. Ausgehend von den im schalltechnischen Gutachten ermittelten Schallkontingenten zeichnet sich ab, dass die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes möglich ist. Ziel ist die Ansiedlung von Betrieben, die von der besonderen Lagegünstigkeit an der Autobahn A38 und der günstigen Anbindung über die Auffahrt profitieren. Insofern ist es folgerichtig, sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete auszuweisen. Der nördliche Teilbereich an der Hauptstraße hat diese Lagegünstigkeit nicht. Hier wird vielmehr die Zielsetzung verfolgt, gewerbliche Entwicklungen zu etablieren, die einen geringeren Flächenverbrauch beinhalten. Aufgrund der verkehrlichen Beziehungen sind diese Flächen eher geeignet örtliche Dienstleister und Handwerksbetriebe oder sonstige Betriebe mit örtlichem Bezug anzusiedeln, da die Weganbindungen grundsätzlich entweder über Leinefelde oder durch die Ortschaft Breitenbach erfolgen müssten.

#### Verkehr

Es wurde geprüft, inwiefern eine Erschließung des Plangebietes mit Anbindung der Straße Teichhof an die Bundesstraße B247 sinnvoll erscheint. Aufgrund der damit verbundenen verkehrlichen Anbindung der Gemeindestraßen (Hauptstraße) an die Bundesstraße würde hiermit eine faktische Umgehungsstraße geschaffen. Da die Stadt Leinefelde Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen möchte, sind solche indirekt finanzierte Umgehungsstraßen über das Förderprogramm für die gewerbliche Entwicklung nicht zulässig. Insofern ist eine klare Trennung der verkehrlichen Struktur erforderlich.

Eine weitere Prüfung erfolgte, ob mit der Erschließungsstraße kleinteiligere Grundstücke erschlossen werden sollten. Hierbei wird festgestellt, dass nach Möglichkeit groß zugeschnittene Flächen entstehen sollten, um Gewerbebetrieben ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung orientiert sich an den topografischen Verhältnissen des Plangebie-

tes. Der höchste Punkt befindet sich in der Bundesstraße B247, der tiefste Punkt liegt im Bereich der Hauptstraße. Im Bereich der Hauptstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, genauso in der Straße Teichhof, wie auch in der Straße Estrich. Aufgrund der Gefällesituation ist es daher folgerichtig, dass das südliche Gebiet nach Norden hin entwässert. In der Folge ist daher auch das Regenrückhaltebecken auf der Westseite der Hauptstraße angelegt worden, um das Oberflächenwasser des Gesamtgebietes dort aufzufangen.

Bezüglich des Regenrückhaltebeckens wurde überlegt, dieses in das Plangebiet mit zu integrieren. Hierdurch ginge aber ein Großteil der gewerblichen Bauflächen verloren, was aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint. Insofern wurde folgerichtigerweise das Regenrückhaltebecken ausgelagert.

Unter Abwägung der oben geführten Auseinandersetzung stellt die Stadt Leinefelde fest, dass die hier verfolgte Variante der Erschließung und der Nutzungen aus den vorliegenden Gutachten und Planungen herausgearbeitet worden ist und weiter verfolgt werden soll.

### **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

#### **3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Gemäß der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll südlich der Ortslage von Breitenbach eine ca. 26,2 ha große Fläche für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden.
- Die Stadt Leinefelde-Worbis will mit diesem Angebot an Gewerbefläche ihre Funktion als Mittelzentrum stärken und die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten begünstigen.
- Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch direkten Anschluss des Plangebietes an die B247 bzw. für das „Altgebiet – Estrich“ über die Hauptstraße im Westen.
- Es erfolgt eine strikte Trennung der beiden Teilgebiete, sodass kein Schleichverkehr entsteht.
- Plangebietsintern wird im Südteil eine neue öffentliche Erschließungsstraße errichtet. Die im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswege werden sinnvoll an diese Erschließungsstraße angeschlossen.
- Durch das Erschließungssystem wird eine Verkehrsbelastung in den Ortslagen und insbesondere in Breitenbach vermieden.
- Im südlichen Plangebiet sind noch keine Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Energie-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten sichergestellt. Für das Oberflächenwasser wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das eine schadlose Abführung garantiert.

- Um einen ausreichenden Schutz der Wohngebäude in Breitenbach sicherzustellen, wurde die Lärmsituation untersucht. Entsprechend den Ergebnissen werden Emissionskontingente festgesetzt.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt. Ein plangebietsinterner Ausgleich für die Eingriffe ist nicht möglich. Es werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Die Flächen sind ausreichend groß dimensioniert, sodass die Stadt Leinefelde-Worbis hiermit einen Flächenpool für zukünftige Vorhaben anlegen kann

## **4 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **4.1 Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) und im Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-N) manifestiert.

Die im Regionalplan Nordthüringen enthaltenen Raumordnungsziele sind für eine gemeindliche Abwägung nicht zugänglich, während den Raumordnungsgrundsätzen lediglich ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden muss.

#### **Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)**

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie ist somit grundsätzlich für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geeignet. Westlich der A38 ist im LEP eine Industriegroßfläche dargestellt.

Breitenbach liegt im unmittelbaren Randbereich von zwei landesweiten Entwicklungsachsen, die sich im Mittelzentrum Leinefelde-Worbis treffen. In Ost-West-Richtung verläuft entlang der A38 die Entwicklungsachse Nordhausen – Südniedersachsen – Nordhessen. Aus Süden kommt in Leinefelde-Worbis die Entwicklungsachse von Erfurt über Mühlhausen entlang der B247 an.

Breitenbach liegt unmittelbar nördlich von Leinefelde an der überregional bedeutsamen Straßenverbindung B80 / B247. In der ostwestlich verlaufenden Entwicklungsachse liegt des Weiteren eine europäisch bedeutsame Schienenverbindung, die den Wirtschaftsraum Kassel/Göttingen mit dem Wirtschaftsraum Halle/Leipzig verbindet. Bezüglich der Freiraumstruktur dominiert im Landschaftsraum um Breitenbach die Bedeutung für die Landwirtschaft.

#### **Regionalplan Nordthüringen 2012**

Der Regionalplan Nordthüringen 2012 ordnet Breitenbach dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Leinefelde-Worbis zu. Der Ort selbst besitzt keine zentralörtliche Funkti-

on. Er liegt im ländlichen Raum im Nahbereich einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse (europäisch bedeutsame Schienen- und Straßenverbindung).

Zwischen Worbis und Breitenbach ist die Siedlungsäzsur Z-10 (Leinefelde-Worbis / Ortsteile Breitenbach und Worbis) verbindlich festgelegt. Siedlungsäzsuren haben die Aufgabe, Siedlungsräume zu begrenzen, zu ordnen und dabei bandartige Siedlungsstrukturen zu unterbinden.

Weiter nördlich von Breitenbach liegt das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-24 (Untereichsfeld / Beurener Klosterholz). Im Bereich der Line westlich von Breitenbach ist das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz hw-10 (Leine von der Landesgrenze Niedersachsen / Thüringen bis Leinefelde mit Zufluss Line) festgelegt.

Westlich und nördlich der Ortslage schließt sich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-31 (um Breitenbach) an.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Hier sind keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aus der Raumordnung und Landesplanung erkennbar.

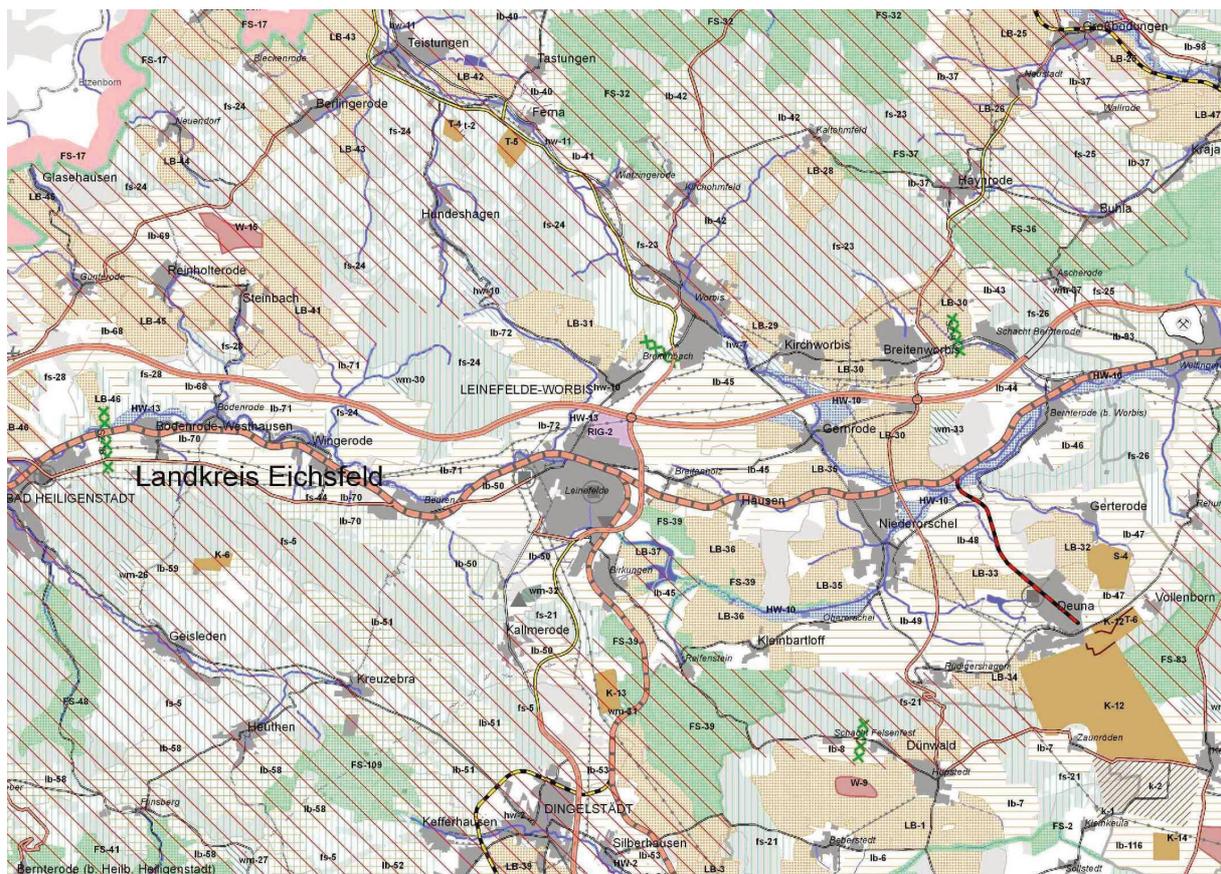


Abbildung: Auszug RP-N 2012

Das Plangebiet liegt im Dreieck zwischen der Hauptstraße und der Ortslage von Breitenbach im Westen, der B247 (neu) im Osten und der A38 im Süden. Hinzu kommt die Lage am

Schnittpunkt zweier überregionaler Verkehrs- und Entwicklungsachsen. Insofern ist der Druck, der sich aus der Lage in Bezug auf gewerbliche Nutzungen ergibt, entsprechend hoch. Einzigartig ist der Standortfaktor Verkehrsanbindung, weil hier ein direkter Anschluss des Plangebietes an die B247 und damit auch an die A38 möglich ist.

## 4.2 Stadtentwicklungskonzept 2006

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leinefelde-Worbis kennzeichnet die gewerblichen Entwicklungsreserven im Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbegebiet Estrich“. Es verdeutlicht zudem die hohe Verkehrsbelastung auf der B80 (Ortsdurchfahrt Breitenbach). Des Weiteren wird die fehlende landschaftliche Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden und Westen bemängelt und der Rückbau der südlich daran angrenzenden Gleisanlagen gefordert.

Das Stadtentwicklungskonzept empfiehlt die Aufwertung des Ortseinganges im Zuge der B80, die Ausbildung eines Siedlungsrandes entlang des bestehenden Gewerbegebietes, die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Teichhofstraße und der Straße Estrich im Gewerbegebiet und die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet im Schnittpunkt der A38 mit der B247.



Abbildung: Auszug aus Stadtentwicklungskonzept 2006 mit Lagekennzeichnung des Plangebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 folgt den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes, indem Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Sie sind Teilbereiche einer im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten gewerblichen Baufläche, die sich von der B247 im Osten bis zur Hauptstraße im Westen er-

streckt. Dabei besteht die Möglichkeit, im Zuge der konzeptionellen Aufplanung die geforderte Aufwertung des Ortseinganges an der Hauptstraße und die Verbesserung der landschaftlichen Eingrünung der gewerblichen Bauflächen durchzuführen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft aus. Östlich und südlich sind die geplanten Verkehrsstrassen der B247 und der A38 dargestellt, die mittlerweile fertig gestellt sind. Nordwestlich des Plangebietes sind eine oberirdische Stromfreileitung mit einer Spannung von 10kV und eine unterirdische Erdgasleitung (Mitteldruck) gekennzeichnet. Weiter nordwestlich ist die ehemalige Bahntrasse Leinefelde-Worbis dargestellt, die mittlerweile abgebaut worden ist. Jenseits schließt sich dann die Ortslage von Breitenbach zunächst mit gewerblichen und danach mit gemischten Bauflächen an.

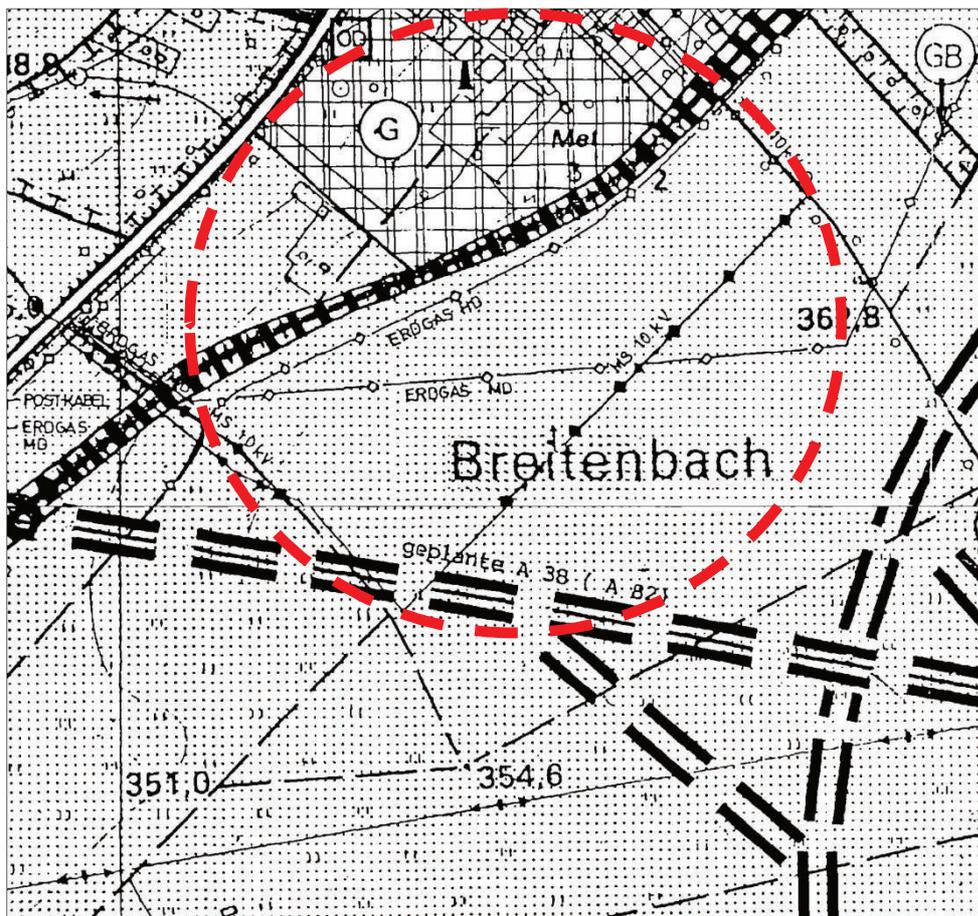


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planbereiches

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dies aufgrund des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht möglich ist, bereitet die Stadt Leinefelde-Worbis zurzeit die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Es

wird im Rahmen einer Sammeländerung unter anderem die gewerbliche Entwicklung süd-östlich von Breitenbach vorbereitet. Dort werden die Grundzüge der Planung dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch entsprechende Maßnahmenflächen zum Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der im Bereich Estrich und der gesamten Ortslage gemischte Bauflächen darstellt, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet. Hier wird also eine als gemischte Baufläche dargestellte Fläche mit einer anderen als im FNP dargestellter Nutzung belegt. Hintergrund ist, dass im FNP die gesamte Ortslage undifferenziert zur tatsächlichen Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt ist. Dies ist dem generalisierende Maßstab des FNP geschuldet.

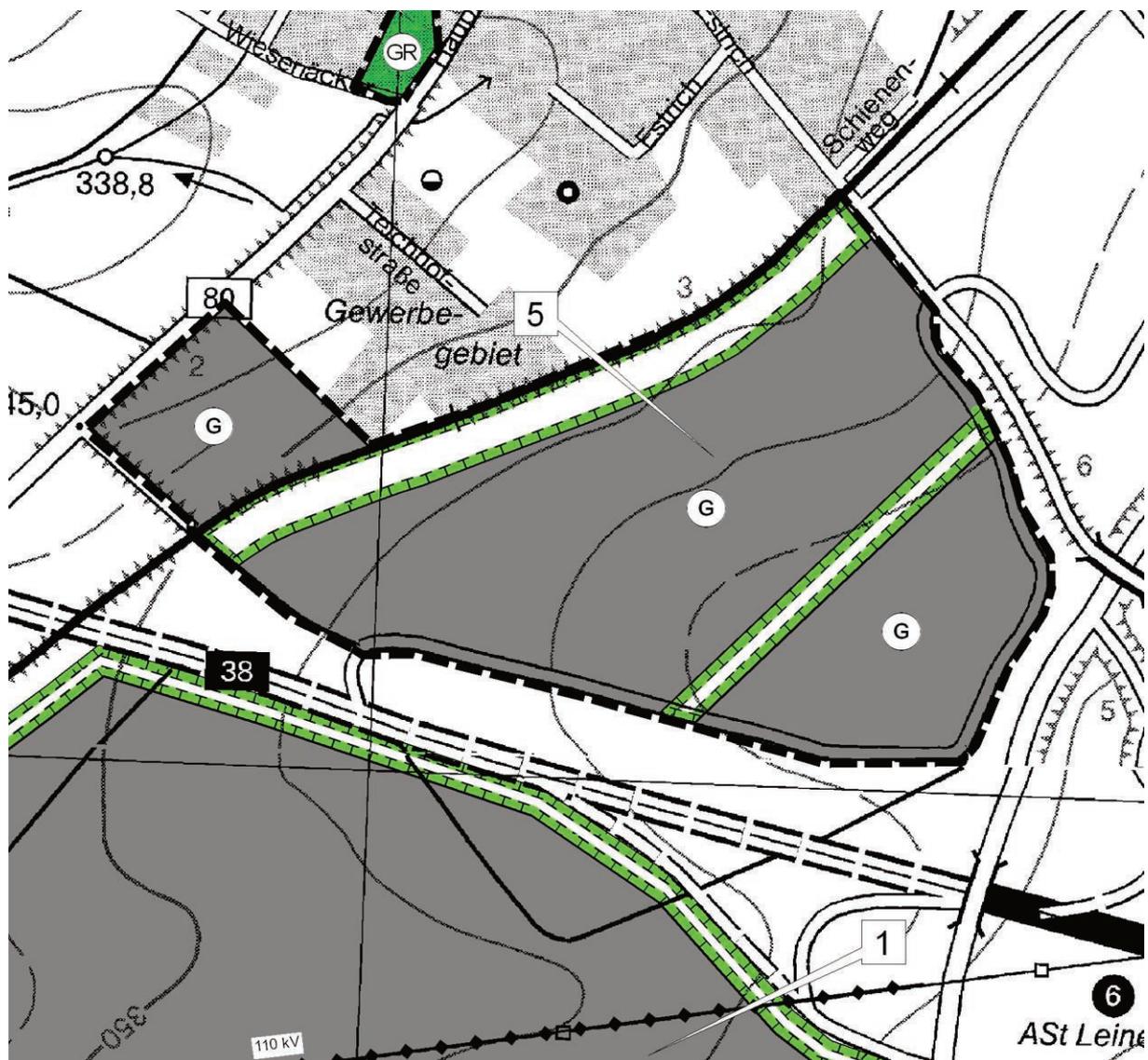


Abbildung: Geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der differenzierten Betrachtung des Einzelfalls, ist aber im Plangebiet im Bereich Estrich überwiegend Wohnen vorhanden. Wohnen ist Teil der „Gemischten Nutzung“. Mit dem Be-

bauungsplan wird somit für einen kleinen Teilbereich der im FNP dargestellten gemischten Bauflächen eine Konkretisierung bzgl. der tatsächlichen Nutzung vollzogen. Das Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes wird damit nicht obsolet.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat die öffentliche Auslegung durchlaufen. Noch im Jahr 2015 soll der Feststellungsbeschluss gefasst und der Plan zur Genehmigung eingereicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 81 wird erst nach Abschluss des Verfahrens der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig. Dem Entwicklungsgebot kann Folge geleistet werden.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und bereits im Stadtentwicklungskonzept 2006 zum Ausdruck kommt.

## **5 VORAUSSICHTLICHE STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Raumstruktur**

#### **5.1.1 Lage**

Raumstrukturell liegt die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich zwischen Leinefelde im Süden und Breitenbach im Norden. Dominierend ist allerdings die Lage an den raumbedeutsamen Verkehrs- und Entwicklungsachsen A38 und B247. Entsprechend stark ist die anthropogene Vorbelastung. Der in Rede stehende Planungsbereich ist ringsum von Verkehrsachsen umgeben und grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet in Breitenbach und südlich, jenseits der Autobahn, an die im Regionalplan Nordthüringen definierten Vorranggebiete regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen.

Die günstige verkehrliche Anbindung und die zentrale Lage des Plangebiets eignen sich hervorragend zur Ansiedlung von Logistik orientiertem Gewerbe. Die besondere Lagegunst wird durch die geplante Erschließung mit Anbindung an die B247 noch verbessert.

Durch die Einbeziehung der Altgewerbeflächen des Gewerbegebiets Estrich können diese revitalisiert und besser am Markt positioniert werden. Hinzu kommt, dass hierdurch eine weitere Palette von gewerblichen Nutzungen mit dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht wird. Die im Norden bestehende Anbindung an die Hauptstraße verknüpft die Flächen nicht nur mit der Ortschaft Breitenbach, sondern bietet auch die Möglichkeit zur Orientierung nach Leinefelde.

Insgesamt hat die Fläche eine hohe Lagegunst zur Ansiedlung von Gewerbe.

### 5.1.2 Siedlung

Auch wenn derzeit im Plangebiet die Freiraumaspekte dominieren, so sind die anthropogenen Einflüsse aus der Siedlungsentwicklung dennoch spürbar. In Blickrichtung nach Nordwesten liegt die Siedlungslage von Breitenbach mit dem vorgelagerten „Gewerbegebiet Estrich“. Während sich der Ortsrand im Altdorfbereich von Breitenbach als durchaus strukturreich und harmonisch darstellt, bestimmen sehr unterschiedliche gewerbliche Bauformen das Bild im Gewerbegebiet Estrich. Hier hat sich keine eigene städtebauliche Ortsbildqualität aufgrund dieser heterogenen Baustrukturen herausgebildet. Es lassen sich daher keine gestalterischen Vorgaben für das Plangebiet ableiten.

In Blickrichtung Südwesten liegt in einiger Entfernung der nördliche Ortsrand von Leinefelde, der dort ebenfalls stark heterogen ausgeprägt und durch unterschiedliche gewerbliche Bauten gekennzeichnet ist. Derzeit ist aufgrund des Abstandes eine klare Trennung der beiden Ortslagen Leinefelde und Breitenbach gegeben. Dies wird sich allerdings in Zukunft aufgrund der raumstrukturellen Planungsabsichten verändern.

So ist der gesamte Bereich zwischen Leinefelde und der A38 im Regionalplan Nordthüringen als Vorranggebiete regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen ausgewiesen. Dieses wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis, die sich im Aufstellungsverfahren befindet, nachvollzogen. Es wird daher mittelfristig eine Erweiterung des Siedlungskörpers von Leinefelde bis zur A38 erwartet. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan Nr. 81 eine Erweiterung der Siedlungslage von Breitenbach nach Süden bis zur A38 vorbereitet.

Ein solcher Siedlungsschluss ist in der Regel raumstrukturell und städtebaulich unerwünscht. Die beiden Siedlungskörper werden durch die Trasse der A38 optisch getrennt, allerdings entfaltet eine Zäsur keine ökologischen und sozialen Werte. Allerdings kann auf den Standort aufgrund der hervorragenden Verkehrsgunst für eine gewerbliche Entwicklung nicht verzichtet werden.

Um die Auswirkungen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und das Ortsbild zu minimieren, wird bereits im Plangebiet eine Grünachse berücksichtigt, die eine klare optische Trennung zwischen dem Plangebiet und der Siedlungslage von Breitenbach herbeiführen soll. Diese Grünachse wird ökologische und soziale Funktionen übernehmen. Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Leinefelde-Worbis die hier geplante Siedlungsentwicklung als verträglich an.

### 5.1.3 Nutzungen

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist wie folgt zu definieren:

Der südliche Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch einen intensiven landwirtschaftlichen Feldanbau. Im zentralen Bereich des Plangebietes werden die Ackerflächen durch die Achse der ehemaligen Bahnanlage durchschnitten. Nördlich der Bahnanlage befinden

den sich kleinere landwirtschaftliche Restflächen sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“. Das Gewerbegebiet Estrich ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige gewerbliche Nutzung, in dem noch einige unbebaute Grundstücke enthalten sind. Das Gewerbegebiet geht im Norden und Nordosten über in die bebaute Ortslage Breitenbachs, wobei der Bereich an der Straße Estrich überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Die Bebauung entlang der Hauptstraße ist eher einer gemischten Nutzung zuzuordnen.

Insgesamt wird das Plangebiet von allen Seiten durch Verkehrsflächen begrenzt. Im Süden und im Südosten wird das Plangebiet durch die Autobahn A38 und die Bundesstraße B247 begrenzt, wohingegen im Norden bzw. Nordwesten die Hauptstraße das Plangebiet abschließt. Im Norden bzw. Nordosten verläuft die Straße Estrich, die weiter südlich in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. Insofern ist auch das Plangebiet durch die Verkehrsachsen in der Nutzung geprägt.

Im Süden und Südosten wird das Plangebiet zudem durch einen landwirtschaftlichen Weg umfahren, der im Nordosten an die landwirtschaftlichen Wege, die in die Ackermarkt im Osten Breitenbachs führt.

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung im Norden bereits vorgeprägt. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist der Druck zur Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen am südlichen Ortsrand von Breitenbach omnipräsent. Insofern erscheint es folgerichtig, die bauliche Entwicklung gewerblicher Nutzungen an diesem Standort fortzusetzen.

Dies korrespondiert auch mit der Entwicklung der Stadt Leinefelde, die an ihrem nördlichen Ortsrand ihre gewerblichen und industriellen Anlagen ansiedelt. Hier ist im Regionalplan Nordthüringen auch das RIG festgelegt.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen sind Konflikte durch den Entzug landwirtschaftlicher Flächen gegeben. Aufgrund des hohen Ansiedlungsdrucks für gewerbliche und industrielle Nutzung an diesem Standort erscheint es aber sinnvoll, diese Flächen der Landwirtschaft zukünftig zu entziehen. Im Verhältnis zur landwirtschaftlichen Gesamtentwicklung in der Stadt Leinefelde-Worbis erscheint der Entzug von landwirtschaftlicher Fläche nicht raumbedeutsam und kann auch durch den Tausch von Flächen ggf. kompensiert werden.

Die Stadt Leinefelde-Worbis bemüht sich derzeit um den Ankauf aller Flächen im Plangebiet. Der Erwerb der Flächen findet im Einvernehmen mit den Grundeigentümern und Besitzern statt, so dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen, in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich ergeben werden. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes ist außerdem nicht mit Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Region zu rechnen.

In Bezug auf die im Norden angrenzenden Nutzungen wird festgestellt, dass Nutzungskonflikte insbesondere durch Lärm nicht ausgeschlossen werden können. Diesbezüglich wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Es wird auf das Kapitel 5.1.4 Immissionsschutz verwiesen.

#### 5.1.4 Immissionsschutz

##### **Schallimmissionen**

Sowohl in Bezug auf Verkehrslärm als auch auf Gewerbelärm gibt es eine Vorbelastung in Breitenbach. Mit der Planung des Gebietes treten weitere Lärmquellen hinzu. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Erweiterung und Ergänzung von Gewerbe- sowie von Industriegebieten.

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet beauftragt. Das Gutachten befasst sich mit der Einschätzung der Auswirkung der hinzutretenden gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen sowie mit den Auswirkungen des Verkehrs und dem damit zusammenhängenden Lärmeintrag ins Plangebiet in Bezug auf die geplanten Nutzungen.

Auf Grund der vorgefundenen Nutzungen wird der Bereich Estrich als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Eine Teilfläche im Übergang zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden:

- Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

Es ist beabsichtigt, an den Schützens würdigen Nutzungen, die oben genannten Werte einzuhalten. Dazu ist es erforderlich die bestehenden und geplanten Gewerbe- und Industriegebiet zu gliedern. Die Gliederung erfolgt aufgrund der vorgefundenen Nutzungszusammenhänge (Bereich Am Teichhofe) bzw. nach den beabsichtigten Nutzungen (Südlich der ehemaligen Bahntrasse).

Für einzelne Gewerbebetriebe bestehen Rechte, aus Baugenehmigungen. Diese Rechte wurden bei der Ermittlung der Kontingente berücksichtigt.

##### **Gewerbelärm**

Ausgehend von der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes ist zu erwarten, dass die schützenswerten Gebiete im Norden des Plangebietes durch diese Nutzungen beeinträchtigt werden.

Für die Beurteilungen wurden 7 Immissionsorte am Ortsrand von Breitenbach festgelegt. Diese Immissionsorte werden wie folgt beschrieben:

Immissionsort 1, Estrich 22

Wohngebäude, derzeit als Mischgebiet festgesetzt, zukünftig allgemeines Wohngebiet, Schutzanspruch: 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 2, Estrich 14

Wohngebäude, derzeit als Mischgebiet festgesetzt, zukünftig allgemeines Wohngebiet, Schutzanspruch 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 3, Estrich 8 a

Wohngebäude, derzeit festgesetzt als Mischgebiet, zukünftig festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, Schutzanspruch 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 4, Hauptstraße 2

Wohngebäude, Ortslage: Innenbereich, wird als Mischgebiet eingeordnet, Schutzanspruch 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts.

Immissionsort 5, Gartenweg 24

Wohngebäude, festgesetztes Wohngebiet, Schutzanspruch: 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 6, Gartenweg 13

Wohngebäude, festgesetzt als allgemeines oder reines Wohngebiet, Schutzanspruch 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Immissionsort 7, Hohe Leuchte 11

Wohngebäude, festgesetztes reines Wohngebiet, Schutzanspruch 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Damit die formulierten Schutzansprüche gewährleistet werden können, werden vom Gutachter Schallkontingente für die Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Die ermittelten Kontingente werden im Bebauungsplan als textliche Festsetzung übernommen. Unter Berücksichtigung der Einhaltung dieser Geräuschkontingente ist eine Überschreitung der festgesetzten Schutzansprüche nicht zu erwarten.

**Verkehrslärm**

Als Geräuschemittenten sind die Autobahn A38, die Bundesstraße B247 sowie die Gemeindestraße (Hauptstraße) zu benennen. Ausgehend von der Verkehrsbelastung auf den jeweiligen Verkehrsachsen hat der Gutachter die Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet wirken, ermittelt. Es wird festgestellt, dass der überwiegende Teil des Plangebietes nicht übermäßig von Verkehrslärm belastet ist. Eine Grundgeräuschbelastung ist allerdings vorhanden. Da der Bebauungsplan mit Ausnahme des Altbestandes eine Wohnnutzung im Plangebiet ausschließt, sind in Bezug auf den Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen nur für Schützens würdige Büronutzungen vorzusehen.

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Wände, wird nicht vorgesehen, um eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Außerdem wird erwartet, dass Lärmschutzwände oder Wälle nicht zu dem erwünschten Schutz

führen. Es wird als ausreichend erachtet, durch passiven Schallschutz nach DIN-Norm 4109 - Schallschutz im Hochbau - eine ausreichende Arbeitsruhe innerhalb der Gebäude zu erzielen.

Zur Festlegung der Bereiche, in denen passiver Schallschutz erforderlich wird, werden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgelegt. Sie leiten sich unmittelbar aus dem Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ab.

### **Geruchsimmissionen**

Geruchsemissionen entstehen durch unterschiedliche Nutzer. Sie können durch Verbrennung (Wärmeerzeugung und Verkehr), Tierhaltung oder der Verwendung leicht flüchtiger Stoffe entstehen. So unterschiedlich die Entstehungsbedingungen sind, so unterschiedlich sind Gerüche. Im gewerblichen Bereich sind ebenfalls unterschiedliche Faktoren (Nutzer bedingt) zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen Geruchsemissionen vorhanden. Lediglich von einer Autolackiererei können Emissionen ausgehen. Diese sind aber nicht erheblich belästigend und übersteigen das verträgliche Maß nicht.

Auf Grund der unterschiedlichen Bewertungsmaßstäbe wird auf eine Gliederung und Bewertung des Plangebietes hinsichtlich Gerüche verzichtet. Es wird darauf verwiesen, dass im Einzelfall ggf. eine Prüfung im Rahmen der Vorhabengenehmigung erfolgen muss. Hierbei sind Lagen (Standorte), Größen und Stoffe als Prüfkriterien zu berücksichtigen.

### **Störfallbetriebe**

*„Als Störfall bezeichnet man gemeinhin eine Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes einer technischen Anlage, insbesondere der chemischen Industrie, oder eines Kernkraftwerkes. Bestimmungsgemäßer Betrieb ist der Betrieb, für den die Anlage technisch ausgelegt und von der zuständigen Behörde genehmigt ist.*

*Im juristischen Sinne ist der Begriff des Störfalls für verschiedene technische Anlagen bzw. Betriebe unterschiedlich definiert. In den Medien wird häufig auch der Begriff des Zwischenfalls genannt; dieser wird häufig benutzt, wenn das Ereignis unterhalb der üblichen Bewertungsstufen eingeordnet wurde oder eine endgültige Bewertung noch nicht vorliegt.“<sup>1</sup>*

*„In der chemischen Industrie sowie sonstigen Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, aber auch für öffentliche Körperschaften (mit Ausnahme von Einrichtungen der Landesverteidigung), gelten in Deutschland die Vorschriften der 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Störfallverordnung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I Nr. 33 vom 16. Juni 2005 S. 1598). Hier sind die wesentlichen Anforderungen an die Betreiber von Betriebsbereichen bzw. Anlagen, die unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung fallen, definiert (u. a. bestehen Pflichten zur Erstellung von Sicherheitskonzept, Sicherheitsmanagement, Si-*

---

<sup>1</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Störfall>: Zugriff 02.11.2015

cherheitsbericht, Betriebliche Alarm- und Gefahrenabwehrpläne sowie zur Information der Öffentlichkeit).“<sup>1</sup>

Gemäß des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes ist ein Störfall definiert als „ein Ereignis, wie z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs in einem unter diese Verordnung fallenden Betriebsbereich oder in einer unter diese Verordnung fallenden Anlage ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebsbereichs oder der Anlage zu einer ernstesten Gefahr oder zu Sachschäden nach Anhang VI Teil 1 Ziffer I Nr. 4 der Störfallverordnung führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.“

Die KAS (Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) hat einen „Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben.

Hiernach gibt es unterschiedliche Klassen von Störfallbetriebe bzw. den in den Betrieben verwendeten Stoffen. Klasse I soll 200 m Abstand halten, Klassen II 500 m, Klasse III 900 m und Klasse IV 1500 m.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Übergang zur bebauten Ortslage. Es ist gegliedert in Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet. Der größte Abstand zwischen Wohngebiet und Industriegebiet beträgt 500 m, der geringste ca. 150 m. Demnach käme für das Plangebiet nur die Klasse I in Frage.

Tatsächlich hat das Plangebiet aber auf Grund der Lage und der städtebaulichen Ordnung keine Eignung Störfallbetriebe anzusiedeln. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass gemäß §15 BauNVO „Allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“ im Einzelfall Störfallbetrieb unzulässig sind.

Die Stadt Leinefelde-Worbis verzichtet daher auf einen durch Bauleitplanung hervorgerufenen Ausschluss und verweist auf die Baugenehmigungsebene.

## 5.2 Infrastruktur

### 5.2.1 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt direkt an die B247. Es ist beabsichtigt, eine neue Erschließungsstraße dort so anzuschließen, dass zusammen mit der Einmündung des Autobahnanschlusses Nord eine Kreuzung entsteht. Die Anforderungen an die Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches wurden in Anlehnung an die einschlägigen Straßengesetze und unter Zugrundelegung einer Verkehrsprognose entwickelt. Zu diesem Zweck ist ein entsprechendes Verkehrsplanungsbüro eingeschaltet worden. Die Ergebnisse wurden mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und in den Plan eingearbeitet.

Mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wird die Stadt Leinefelde-Worbis eine Kreuzungsvereinbarung abschließen. Weil davon ausgegangen werden muss, dass es auf der B247 zu Umbaumaßnahmen für den neuen Straßenanschluss kommen wird, werden die Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Bebauungsplan wird hier Planfeststellung ersetzend wirken.

Die neue Erschließungsstraße wird entsprechend den einschlägigen Richtlinien<sup>2</sup> als Gewerbestraße hergerichtet.

Die interne Erschließung des südlichen Teilgebietes erfolgt über eine 6 m breite Fahrbahn mit angegliedertem Fußweg. Die Erschließungsstraße mündet in einer Wendeanlage, die das Wenden von Schwerlastfahrzeugen ermöglicht. Ausgehend von dieser Wendeanlage wird ein Fuß- und Radweg nach Norden weitergeführt, um die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Ortschaft Breitenbach sicherzustellen. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um eine Fläche, die für die Ver- und Entsorgungsleitungen als Leitungstrasse genutzt wird.

Der parallel zur Autobahn geführte landwirtschaftliche Weg wird im Streckenabschnitt zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Bundesstraße B247 bis zu seiner Anbindung an den landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Straße Im Estrich aufgehoben. Lediglich der Abschnitt entlang der Autobahn wird so hergerichtet, dass für Pflegemaßnahmen am Böschungsbereich der A38 ein Befahren noch möglich ist. Für den landwirtschaftlichen Verkehr wird parallel zum ehemaligen Bahndamm eine neue Wegestrecke angelegt. Dieser verläuft zukünftig von der Hauptstraße parallel zum Bahndamm bis zur Straße Im Estrich und von dort weiterführend nach Westen auf der vorhandenen Strecke der landwirtschaftlichen Wege.

Dieser Streckenabschnitt des landwirtschaftlichen Weges ermöglicht zudem die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs ins Gewerbegebiet. Außerdem wird ein Fuß- und Radweg nach Norden in den Standort Gewerbegebiet Estrich geführt, so dass auch eine fußläufige Anbindung ins Altgebiet ermöglicht wird.

Die Erschließung des Altgebietes Estrich wird neu organisiert, um eine Verbesserung der Vermarktung der Flächen zu gewährleisten. Hierzu gehört u.a. zunächst die Unterbrechungen der verkehrlichen Anbindung der Straße Teichhof bis zur Straße Estrich

Die Teichhof Straße wird auf ihrer alten Trasse ins Plangebiet geführt. Sie knickt dann nach Nordosten ab und verläuft dort in gerader Linie bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Gebäudekomplexes Estrich 12a.

Die weitere Erschließung der im Südwesten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die zukünftig auch als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, soll durch Erschließungen von der Hauptstraße unmittelbar erfolgen, ohne dass hierfür eine zusätzliche öffentliche

---

<sup>2</sup> RAST 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2006, Köln 2007

Erschließungsstraße angelegt wird. Zur Sicherstellung dieser Erschließung wird die Hauptstraße in diesem Bereich in den Geltungsbereich einbezogen.

Nördlich der Hauptstraße ist das Anlegen des Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken wird von dem landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Straße Wiesenacker erschlossen. Eine Erschließung über die Hauptstraße erfolgt nicht. Der auf der Nordseite der Hauptstraße verlaufende Radweg wird somit durch die Planung nicht beansprucht.

Durch das hier gewählte Konzept der Erschließung des Plangebietes ist sowohl die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes mit Schwerlastverkehr als auch mit PKWs über das vorhandene Straßennetz gesichert. Gleichzeitig wird ein von dem straßenunabhängiges Netz von Fuß- und Radwegen angelegt, die ein gefahrloses Erreichen der Gewerbestandorte gewährleistet. Letztendlich wird auch für den landwirtschaftlichen Verkehr die Verkehrssituation und das Verkehrsnetz so gestaltet, dass das Erreichen sowohl der nordöstlich als auch der südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche in gleicher Qualität gewährleistet wird.

### 5.2.2 Ver- und Entsorgung

Derzeit befinden sich noch keine Entsorgungsleitungen im Plangebiet. Das Plangebiet selbst stellt sich als relativ eben dar. Es ist eine leichte Geländewölbung in Ost-West-Richtung, etwa in der Mitte des Plangebietes vorhanden. Das Gelände fällt nach Norden und Süden leicht. Der Tiefpunkt befindet sich in der nördlichen Plangebietsecke und liegt auf etwa 360 m über NN. Der Geländehochpunkt befindet sich am südöstlichen Plangebietsrand, etwa in der Mitte, und liegt bei ca. 365,5 m über NN. Eine Entwässerung im Freispiegelgefälle scheint daher möglich.

Anschlussmöglichkeiten an bestehende Vorfluter (Gräben) befinden sich an beiden Geländetiefpunkten im Norden und im Südwesten.

Das Plangebiet Gewerbegebiet Estrich ist an das Leitungsnetz der Stadt Leinefelde-Worbis angeschlossen. Das Gebiet ist sowohl an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angebunden als auch an die Versorgungsleitung für Elektrizität, Trinkwasser und sonstige Kommunikationsleitungen.

Das Gebiet südlich der Bahnlinie ist bezüglich der Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen noch nicht erschlossen. Eine Anbindung des Gebietes soll über neu anzulegende Ver- und Entsorgungstrassen mit Anbindung an den Altstandort Teichhof sichergestellt werden. Hierzu wird, wie bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert, eine Leitungstrasse von der Erschließungsstraße nach Nordwesten geführt. Parallel zum ehemaligen Bahndamm werden dann die Leitungen nach Westen geführt bis zu dem dort vorgesehenen Fuß- und Radweg. Von dort werden die Leitungen wiederum nach Norden bis zur Straße Teichhof geführt. Hier erfolgt die Anbindung an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Leinefelde-Worbis. Die westlich des Altstandortes gelegenen Flächen werden über die Hauptstraße an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Durch das oben genannte Konzept wird sichergestellt, dass die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers in Freigefälle möglich wird. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlagen der Stadt Leinefelde-Worbis geführt.

Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet mittels Kanalisation abgeleitet. Das gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über die Hauptstraße in das dort geplante Regenrückhaltebecken geleitet und zurückgehalten. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass ein schadloser Abfluss sichergestellt wird und die nachgeschalteten Vorfluten kein zusätzliches Oberflächenwasser ableiten müssen.

Derzeit befindet sich im Plangebiet eine 20 kV-Strom Freileitung. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein 0,4-kV-Netzanschlusskabel. Beide Leitungen gehören zum Versorgungsnetz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Außerdem verläuft parallel zum Bahndamm eine Gashochdruckleitung.

Die Gashochdruckleitung wird in ihrem Verlauf gesichert, einschließlich des damit im Zusammenhang stehenden Schutzstreifens von 3 m. Eine Bebauung und Bepflanzung dieses Bereiches wird vermieden. Die vorhandene Freileitung wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes abgebaut. Die Freileitung und das 0,4 kV-Netzanschlusskabel werden in das Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen integriert.

Die notwendigen Wasser-, Energie- und Telekommunikationsversorgung wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes hergestellt. Die Möglichkeiten und technischen Notwendigkeiten werden im Laufe des Planungsvorschrittes mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abgestimmt.

## **5.3 Sozialstruktur**

### **5.3.1 Wohnen, Arbeiten, Versorgen**

Breitenbach selbst hat keine zentralörtliche Funktion. Es handelt sich um eine typische Dorflage mit einer Mischung aus Wohnen und Landwirtschaft. Am südöstlichen Ortsrand ist ein Gewerbegebiet mit einigen Betrieben vorhanden. Durch den Bau der A38 und der B247 mit der Autobahnanschlussstelle in der Gemarkung Breitenbach haben sich die Nutzungsansprüche, insbesondere in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung, deutlich verändert. Dies kommt durch die konkreten gewerblichen Investitionsabsichten im Plangebiet zum Ausdruck.

Aus Sicht der Stadt Leinefelde-Worbis ist der Standort wegen der Verkehrsgunst besonders für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Planung wird daher dazu beitragen, die Aufgabe der Stadt Leinefelde-Worbis zur Sicherung und Erhaltung von Arbeitsstätten zu erfüllen. Gleichzeitig hat die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze positive Auswirkungen auf die Bedeutung der Stadt als Wohnstandort. Dies erscheint gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der sinkenden Bevölkerungszahl von besonderer Bedeutung.

### **5.3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Entwicklungsflächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privateigentum. Betroffen sind nur wenige Grundeigentümer. Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, sämtliche Privatflächen im Plangebiet anzukaufen. Dies soll in freihändigen Verhandlungen einvernehmlich erfolgen. Die Stadt möchte hier Gewerbegrundstücke aus öffentlicher Hand anbieten, um möglichst schnell auf eventuelle Investorenwünsche reagieren zu können. Die Grundstücke werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet. Weiter gehende Boden ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.3.3 Finanzielle Auswirkungen**

Die Entwicklung des Plangebietes ist mit Kosten verbunden. Diese entstehen durch den Ankauf der Grundstücke, den Neubau der Erschließungsstraße und deren Anschluss an die B247, durch die Verlegung der Wirtschaftswege, durch die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen und durch die Anlage der Ausgleichsflächen.

Demgegenüber stehen Einnahmen durch den Verkauf der Gewerbegrundstücke und durch die entsprechenden Erschließungsbeiträge. Eine grobe Kostenannahme ist im Kapitel 10 Städtebauliche Werte, Kosten dargelegt.

## **5.4 Umweltbericht und Eingriffsregelung**

### **5.4.1 Umweltbericht**

Grundlage für die Beurteilung der Umwelteinwirkungen durch den Bebauungsplan ist der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81 Am Teichhofe/Estrich der Stadt Leinefelde-Worbis. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird dem Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt.

Der Umweltbericht beschäftigt sich mit der Bestandsaufnahme, der Bewertung und der Erheblichkeitsprüfung bezüglich der Wirkung des Planvorhabens auf Mensch und Umwelt. Hierbei wird besonders hervorgehoben, der Verlust von Lebensräumen, der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, der Veränderung der Landschaft und des Ortsbildes durch großvolumige und ggf. hohe Gebäude, wie z.B. Hochregallager sowie der Flächenversiegelung.

Hierzu werden der Untersuchung tabellarische Bewertungen bezüglich der Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter gegenübergestellt.

Auswirkungen der Planungen werden in Bezug auf das Schutzgut Menschen bezüglich Luftbelastung, Lärmbelastung sowie einer Lichtbelastung gesehen.

Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden Erheblichkeiten erkannt in Bezug auf Biotope sowie Vorkommen gefährdeter und geschützter Arten sowie die Beeinträchtigung von Tieren durch Licht.

Bezüglich des Schutzgutes Boden werden Erheblichkeiten gesehen bezüglich Bodenart und Bodentyp.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser werden Erheblichkeiten gesehen in Bezug auf Gewässer und Grundwasser.

Bezüglich des Schutzgutes Klima werden keine Erheblichkeiten erkannt.

Bezüglich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als erheblich eingestuft.

Bezüglich des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter werden bezüglich der Sachgüter ebenfalls Erheblichkeiten gesehen.

Der Umweltbericht stellt den erheblichen Eingriffen Maßnahmen zur Kompensation gegenüber. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit den im Bebauungsplan- Vorentwurf definierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe nicht erzielt werden kann. Weitere Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Planung erarbeitet und definiert. Die Ausgleichsmaßnahmen liegen in der Gemarkung Beuren und sind im Flächennutzungsplan teilweise bereits dargestellt.

#### 5.4.2 Artenschutz

Der Umweltbericht führt im Zusammenhang zu Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten aus, dass zurzeit keine Meldungen aus dem Plangebiet vorliegen. Dennoch stellt er für einen Teilbereich im Altstandort Gewerbegebiet Estrich die Möglichkeit des Vorkommens von Fledermäusen in Aussicht.

Es wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG hat ergeben, dass abgesehen von einigen gebäudebewohnenden Fledermausarten keine streng geschützten Arten im Plangebiet zu erwarten sind, sondern lediglich wenige allgemein häufige europäische Vogelarten.*

*Somit werden durch den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 81 „Im Teichhofe/ Estrich“ keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, weil*

- *die meisten streng geschützten Arten im Plangebiet nicht vorkommen,*
- *die Geschützte Streuobstwiese in Wirkraum C erhalten bleibt*

- *der Abriss von Gebäuden in Wirkraum B, soweit Fledermausvorkommen nicht durch Nachsuche ausgeschlossen werden können, im Winter erfolgt, mögliche Winterquartiere in Dachräumen im vorausgehenden Frühherbst durch Erzeugung von Zugwind unbeziehbar gemacht werden,*
- *die Gehölzrodungen im Winter außerhalb der Flugzeit der Fledermäuse, ggf. nach Blockieren möglicher Höhlenverstecke, und außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen und nur so anpassungsfähige Arten betreffen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und somit die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt und*
- *Störungen die Erheblichkeitsschwelle, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population als Folge der Störung voraussetzt, nicht überschreiten.*

*Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.*

Ausgehend von der saP sind keine Artenschutzrelevanten Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln. Die Hinweise zum Umgang bei Abbruch und Abriss von Gebäuden, dem Fällen von Bäumen und dem Beseitigen von Sträuchern wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6 FESTSETZUNGEN**

An der in der Urfassung des Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“ formulierten Gliederung des Baugebietes wird nicht festgehalten. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“ wird aufgehoben.

Zukünftig werden die Festsetzungen sich ausschließlich an den hier formulierten Zielen und Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe / Estrich“ orientieren.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der Lage der Baugebiete, anhand der tatsächlich vorgefundenen Nutzungen sowie am Grad der zu erwartenden Schallemission (Kontingente). Es werden Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt.

#### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß der vorgefundenen Nutzungsstruktur wird der Bereich entlang der Straße Estrich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der Erhaltung und Sicherung der Wohnnutzungen gilt es den Schutzanspruch dieser Fläche gegenüber dem Gewerbe zu klären. Im Übrigen

gelten für das Gebiet die in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen und die in § 4 (3) BauNVO Nutzungen, welche ausnahmsweise zugelassen werden können.

### **Allgemein zulässige Nutzungen**

Neben dem Wohnen können auch andere Nutzungen zugelassen werden, sofern die Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt. Gemäß § 4 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

#### 6.1.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet umfasst die Flurstücke 74/1, 74/2, 72/4 und 759/79 und. Insgesamt ist das Mischgebiet 2.307 m<sup>2</sup> groß. Es handelt sich um Flächen, die bisher teilweise dem Gewerbegebiet zugeordnet waren. Auf Grund der bestehenden Wohnnutzung und der Absicht des Grundstückseigentümers weiter Wohnnutzung zu entwickeln bei gleichzeitiger Entwicklung von Gewerbe wird die Fläche zukünftig als Mischgebiet eingestuft.

### **Allgemein zulässige Nutzungen**

Neben dem Wohnen können auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Gemäß § 6 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Auf Grund des geringen Flächenumfangs des Mischgebietes, wird erwartet, dass sich die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht ansiedeln.

Die Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wurde ein im Mischgebiete nicht getroffen. Dies wird allerdings als unschädlich erachtet, da es sich hier lediglich um einen kleinräumigen Bereich innerhalb des Plangebietes handelt, der für die Entwicklung einer Vergnügungsstätte ungeeignet erscheint.

Außerdem wird festgestellt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nur in Gebieten zulässig wären, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Dies kann für dieses Mischgebiet ausgeschlossen werden, weil innerhalb des Mischgebietes bereits ein Wohnhaus steht. Der Grundstückseigentümer möchte weitere Wohnhäuser dort errichten. Hieraus ergeben sich weiter sachliche Gründe für die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet.

### 6.1.3 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete werden in eingeschränkte Gewerbegebiete GEe und Gewerbegebiete GE untergliedert. Hintergrund der Gliederung ist die Kontingentierung im Sinne des Immissions-schutzes.

Bezüglich der zulässigen Nutzungen unterscheiden sich die Gebiete nicht. Lediglich das Immissionsverhalten des eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Hier sind also in diesem Sinne nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (im GEe sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

### **Ausgeschlossene Nutzungen**

Mit Gewerbebetrieben aller Art können auch Einzelhandelsbetriebe gemeint sein. Aufgrund der Stadtrandlage des Planungsraumes und der bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt sowie der eingeschränkten Sichtbeziehung zur Ortslage (Sichtbarriere alter Bahndamm) stellt der Planungsraum für Einzelhandelsbetriebe keinen geeigneten und rentablen Standort dar. Durch einen Einzelhandelsbetrieb würde sich die Verkehrsbelastung erheblich ausweiten. Zudem ist der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die städtebauliche Entwicklungsabsicht entgegenzuhalten, das Plangebiet für örtliche Wirtschaftsbetriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten. Daher werden auf Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe

ausgeschlossen.

Wegen der Lagegunst ist das Gewerbegebiet attraktiv für Logistikbetriebe und Gewerbebetreibende, die eine sehr gute verkehrliche Anbindung benötigen. Damit für diese Kreise Flächen zur Verfügung stehen, sollen andere gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies betrifft folgende Nutzungen:

- Tankstellen
- Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Gastgewerbes, sofern sie nicht einem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Betriebskantinen).
- Gewerbliche Tierhaltungsbetriebe

Ermächtigungsgrundlage für den Ausschluss bestimmter Nutzungen ist § 1 BauNVO. Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO), respektive alle oder einzelne ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen stehen dem Planungsziel entgegen, dem örtlichen produzierenden Gewerbe geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Lage am Stadtrand, abgeschirmt durch den alten Bahndamm, stellt der Planungsraum keinen wirtschaftlich rentablen Standort insbesondere für obige Nutzungen dar.

Für Tierhaltungsbetriebe verfügt die Stadt Leinefelde-Worbis über geeigneteren Standorte außerhalb von Ortschaften, so dass hier auf die Zulässigkeit verzichtet wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5), (6) und (9) sowie 8 BauNVO.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Ausnahmsweise können in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sowie in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3.1 und GE3.2 sowie GE 5 bis GE 10 folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Dies gilt nur für den Altstandort Estrich. Hier sind bereits Wohnungen entstanden. In den neuen Gewerbegebietsflächen sind Wohnungen unzulässig. Ziel ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnungen und Gewerbebetrieben.

Auf weitere Festsetzungen zur Beschränkung der genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird verzichtet. Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen für die genannten Personenkreise war in der Vergangenheit mit Schwierigkeiten verbunden. Daher wurde der Absatz 3 Nr. 1 um den Halbsatz „die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ ergänzt.

„Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist im Gewerbegebiet [...] nicht zulässig.“ (OVG NW, B. v. 26.09.2002 in: Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, Kohlhammer Verlag, S. 734).

#### 6.1.4 Industriegebiet

Ähnlich wie im Gewerbegebiet werden die zulässigen Nutzungen gemäß § 9 BauNVO nochmals gegliedert beziehungsweise teilweise ausgeschlossen. Industriegebiete im Sinne des § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

## Ausgeschlossene Nutzungen

Mit Gewerbebetrieben aller Art können auch Einzelhandelsbetriebe gemeint sein. Aufgrund der Stadtrandlage des Planungsraumes und der bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt sowie der eingeschränkten Sichtbeziehung zur Ortslage (Sichtbarriere alter Bahndamm) stellt der Planungsraum für Einzelhandelsbetriebe keinen geeigneten und rentablen Standort dar. Durch einen Einzelhandelsbetrieb würde sich die Verkehrsbelastung erheblich ausweiten. Zudem ist der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die städtebauliche Entwicklungsabsicht entgegenzuhalten, das Plangebiet für örtliche Wirtschaftsbetriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten. Daher werden auf Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe

ausgeschlossen.

Wegen der Lagegunst ist das Gewerbegebiet attraktiv für Logistikbetriebe und Gewerbebetreibende, die eine sehr gute verkehrliche Anbindung benötigen. Damit für diese Kreise Flächen zur Verfügung stehen, sollen andere gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies betrifft folgende Nutzungen:

- Tankstellen
- Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Gastgewerbes, sofern sie nicht einem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Betriebskantinen)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Gewerbliche Tierhaltungsbetriebe

Ermächtigungsgrundlage für den Ausschluss bestimmter Nutzungen ist § 1 BauNVO. Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO), respektive alle oder einzelne ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen stehen dem Planungsziel entgegen, dem örtlichen produzierenden Gewerbe geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Lage am Stadtrand, abgeschirmt durch den alten Bahndamm, stellt der Planungsraum keinen wirtschaftlich rentablen Standort insbesondere für obige Nutzungen dar.

Für Tierhaltungsbetriebe verfügt die Stadt Leinefelde-Worbis über geeignetere Standorte außerhalb von Ortschaften, so dass hier auf die Zulässigkeit verzichtet wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5), (6) und (9) sowie 8 BauNVO.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

An den Maßfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 wird im Wesentlichen festgehalten. Vor dem Hintergrund der Ansiedlungsbestrebungen werden die Ausnahmebestimmungen hinsichtlich der zulässigen Höhe für Hochregallager erweitert. Für Werbeanlagen, angebracht am Hochregallager, werden Örtliche Bauvorschriften getroffen.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an den Urbebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Bis zu dieser Größenordnung darf das Baugrundstück durch die baulichen Anlagen der Hauptnutzungen überbaut werden. Dies sind in der Regel Gebäude, gewerbliche Nutzungen ohne Gebäudewirkung wie Lagerplätze oder technische Bauwerke wie Silos, Kranbahnen oder sonstige großtechnische Anlagen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Damit wird quasi die gesamte versiegelte Fläche des Baugrundstücks bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der o.g. baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO generell bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 6.2.2 Geschosßflächenzahl

Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viel qm Geschosßfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschosßfläche beträgt in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse 1,2.

Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dies bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße von 5000 qm, 6000 m<sup>2</sup> Geschosßfläche zulässig wäre. Da eine 2-geschosßigkeit zulässig ist, darf durchschnittlich je Geschosß eine Fläche von 3000 m<sup>2</sup> beansprucht werden.

Die Festsetzung gilt nur im nördlichen Teil des Baugebietes. Hier wird die Höhe der Gebäude durch die Zahl der Vollgeschosse und der Geschosßflächenzahl bestimmt.

Gemäß § 20 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse nach den landesrechtlichen Vorschriften der Thüringischen Bauordnung (ThürBO).

### 6.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird die bauliche Dichte im Plangebiet bestimmt. Die Baumassenzahl wird generell auf 6,0 festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8 für die baumassenrelevanten Hauptnutzungen und aus der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen von 12 m.

Die Festsetzung gilt nur im südlichen Teil. Hier wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Oberkante im Zusammenspiel mit der Baumassenzahl begrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 21 BauNVO.

### 6.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind im nördlichen Teilbereich zwei Vollgeschosse zulässig. Die Definition eines Vollgeschosses leitet sich aus der Thüringischen Bauordnung (ThürBO) ab. Ziel ist es, im Plangebiet eine an die benachbarte Bebauung angelehnte Bebauung zu erzielen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde aus der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“ übernommen.

### 6.2.5 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO verlangt, dass bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen ist, wenn öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Belange des Landschaftsbildes sind durch die Planung betroffen. Trotz der Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete und Verkehrsachsen kommt es zu einer großflächigen Veränderung des Überganges in die freie Landschaft. Die Fläche ist relativ exponiert und gut einsehbar von der B247, den umliegenden Landschaftsräumen und Teilen des Siedlungsgebietes.

Aus diesem Grund ist es daher erforderlich, eine Höhenbeschränkung für die baulichen Anlagen festzusetzen. Da in Gewerbegebieten ein hoher Anteil der Gebäude aus Hallenbauten oder großtechnischen Anlagen besteht, ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in der Regel ungeeignet, um die Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Daher wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Dies geschieht durch Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß. Die Oberkante definiert den höchsten Punkt einer baulichen Anlage, unabhängig davon ob es sich um ein Gebäude oder eine großtechnische Anlage handelt. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der höchste Punkt in der Regel die Fassadenoberkante, Attika oder Gesims. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern der First. Bei sonstigen Bauwerken ist es der höchste Punkt der baulichen Anlage.

Grundsätzlich gilt im nördlichen Plangebiet (Altstandort) eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8 m, im südlichen Plangebiet (Gewerbe- und Industriegebiete) eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes des Baugrundstücks. Da aufgrund der Topografie im Plangebiet je nach Größe der Baugrundstücke mit wesentlichen Bodenbewegungen zu rechnen ist, kann über diesen Bezugspunkt die jeweilige tatsächliche Höhe baulicher Anlagen im Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Der gewachsene Geländeverlauf ist in den Genehmigungsunterlagen darzustellen. Daraus lässt sich die mittlere Geländehöhe ermitteln.

Für bestimmte bauliche Anlagen werden Überschreitungen in einem klar festgelegten Rahmen in Form von Ausnahmeregelungen gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen. Die Ausnahmen müssen generell gemäß § 31 (1) BauGB gewährt werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Dies betrifft folgende bauliche Anlagen:

- Hochregallager und Schornsteine

Gerade Betriebe des Logistik- und Distributionsgewerbes erfordern häufig die Einrichtung von speziellen Lagerhallen. Schornsteine hingegen müssen die Gebäudehülle schon aus sicherheitstechnischen Gründen überragen. Der Bebauungsplan ermöglicht für Hochregallager und Schornsteine eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 14 m. Diese sind jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 möglich. Es darf

also auf höchstens 20 % der Baugrundstücksfläche diese Überschreitung in Anspruch genommen werden. Unter den Begriff des Hochregallagers fallen auch automatische Kleinteilelager, da auch diese Lager Lagersysteme beinhaltet, die durch automatische Fördereinrichtungen beschickt werden.

- Untergeordnete Gebäudeteile

Hier sind Gebäudeteile gemeint, die technisch notwendig sind oder der Belichtung und Belüftung dienen. Dies können z.B. Lichtkuppeln oder Schachtköpfe von Aufzugsanlagen sein. Solche untergeordneten Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 12 m um 2 m überschreiten. Dies ist jedoch auf 10 % der Grundfläche des Gebäudes beschränkt. Stehen mehrere Gebäude auf einem Grundstück, so gilt diese Festsetzung unabhängig für jedes dieser Gebäude.

- Bewegliche Anlagen

Die Festsetzung bezieht sich auf Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind. Gemeint sind hier in erster Linie Kranbahnen. Diese dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 12 m um 2 m überschreiten.

- Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Gebäuden dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 12 m um 2 m überschreiten. Dies gilt sowohl für Solaranlagen zur Warmwassererzeugung als auch zur Stromerzeugung. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, solche Anlagen zur ressourcenschonenden Energiegewinnung zu errichten. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt nur für Anlagen auf den Gebäuden, nicht aber für gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen. Es wird erwartet, dass im Plangebiet sehr große Dachflächen entstehen. Da die Gewerbegebiete aufgrund der Hangneigung südexponiert sind, bietet sich die Ausnutzung der Dachflächen für solche Anlagen geradezu an.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 und § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (6) sowie § 18 (1) BauNVO.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 6.3.1 Offene Bauweise

Im nördlichen Teilbereich des Baugebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird zunächst klargestellt, dass im Übergang der Ortschaft Breitenbach zum Gewerbe Gebäude nicht länger als 50 m sein dürfen. Außerdem müssen Sie einen Grenzabstand nach Thüringer Bauordnung einhalten.

Im Süden des Plangebiets wird eine Bauweise nicht definiert. In Industriegebieten entstehen regelmäßig Gebäude, die größer als 50 m sind. Um den Gewerbebetreibenden eine den Be-

trieblichen Anforderungen gerechte Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, werden Beschränkungen der Gebäudelängen nicht getroffen.

### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind die Hauptnutzungen zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die als Nebenanlagen einzuordnen sind. Dies sind zum Beispiel:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- Freilager
- Rangier- und Ladeflächen
- Aufschüttungen

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 (5) und § 23 (1), (3), (5) BauNVO i.V.m. den Bestimmungen der NBauO.

## 6.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung.

### 6.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt. Dies wird der Erschließungsplanung überlassen. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege, Stellplätze für Pkw und Begrünungsflächen angeordnet werden können

### 6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Fuß- und Radwege sowie landwirtschaftliche Wege und Wirtschaftswege im Plangebiet festgesetzt.

Die Fuß- und Radwege sind unabhängig von der Straße geführt. Sie dienen in der Regel zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebietes für den nichtmotorisierten Individualverkehr.

Als Ersatz für den für die Landwirtschaft entfallenden landwirtschaftlichen Weg wird parallel zum Bahndamm ein neuer Weg angelegt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ dient der Erschließung und Verbindung landwirtschaftlichen Flächen.

Der Wirtschaftsweg verläuft an der südlichen Gebietsgrenze zwischen der Böschung der Autobahn und den Industriegebietsflächen. Der Weg soll die Option erhalten von hier den Böschungsbereich der Autobahn zu pflegen. Darüber hinaus erhält er keine Funktion und kann daher zunächst entsiegelt werden. Lediglich die Schotterlage sollte als befahrbare Fläche erhalten und der Entwicklung überlassen werden. Näheres regelt die Textliche Festsetzung 4.4 Baumreihe Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebiets.

#### 6.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Bundesstraße B247 wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Entlang der Bundesstraße gilt die Bauverbotszone. Die klassifizierte Straße darf gemäß Bundesfernstraßengesetz nicht für die Erschließung von Baugrundstücken herangezogen werden. Daher gilt entlang der Bundesstraße durchgehend ein Zufahrtsverbot.

## 6.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung

### Regenrückhaltebecken

Die Regenentwässerung erfolgt über ein System von Kanälen innerhalb der Straßenkörper. An diese können sämtliche Baugrundstücke angeschlossen werden. Dem natürlichen Gefälle folgend wird das Regenwasser über die Kanäle in den Nordwesten des Plangebietes geführt. Dort erfolgt eine Zwischenspeicherung in einem offenen Regenrückhaltebecken. Von dort aus erfolgt die schadlose und gedrosselte Abgabe an den westlich gelegenen Molkengrundgraben als Vorfluter.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 14 BauGB.

## 6.6 Hauptver- und -entsorgungsleitungen

### Unterirdische Gasleitung

Das Plangebiet wird parallel zum Bahndamm von einer Gashochdruckleitung gequert. Die Leitung ist eine Ferntransportleitung und kann nicht für die Erschließung des Baugebiets

herangezogen werden. Die Leitungstrasse soll erhalten werden und gemäß der Grundbuchlichen Sicherung verbleiben. Bei der Festsetzung handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme der Leitungstrasse und dessen Sicherheitskorridor.

Innerhalb des Sicherheitskorridors sind Bepflanzungen ausgeschlossen.

## **6.7 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets gibt es sowohl öffentliche als auch private Grünflächen. Die privaten Grünflächen liegen überwiegend im Bereich des Überganges des Gewerbes zur bebauten Ortschaft und stellen somit ein Abstandsgrün zur Siedlungslage dar.

### **6.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen umfassen zum einen den Bahndamm und die Maßnahmenflächen entlang des Bahndammes. Ziel ist es, die Fläche des Bahndammes als innerörtliche Fläche zur räumlichen und optischen Trennung des Industriegebiets zum Ort Breitenbach zu entwickeln.

Zum anderen werden die Grünflächen parallel zur Hauptstraße als Straßenverkehrsgrün festgesetzt. Sie dienen zur Trennung des Straßenraums vom Gewerbe und der Sicherstellung der Zuwegung. Daher ist festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von 10 zulässig ist. Damit wird die Durchgängigkeit der Grünfläche gesichert und den Betrieben die Anlage einer Zufahrt zugestanden. Außerdem wird somit die Verkehrssicherheit entlang der Hauptstraße gewürdigt. Die Festsetzung ist so zu verstehen dass insgesamt nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Eine Trennung von Zu- und Ausfahrt ist somit nicht zulässig.

### **6.7.2 Privat**

Die privaten Grünflächen umfassen Gewässerrandstreifen, welcher sicherstellt, dass zukünftig die Bebauung nicht zu dicht an den Molkegrundgraben heranrückt und auch zu der Bebauung an der Hauptstraße ausreichend Abstand hält.

## **6.8 Wasserflächen**

Bei der Wasserfläche handelt es sich um den Molkegrundgraben, der als Bach in diesem Bereich erfasst ist. Auch wenn die Fläche derzeit verrohrt ist, bleibt die Gewässerfunktion erhalten.

## 6.9 Natur und Landschaft

### 6.9.1 Erhaltung des Bahndamms als Sukzessionsfläche (M1)

Die Fläche M1 soll als Gehölz bestandene Sukzessionsfläche entwickelt werden durch:

- Anpflanzen von insgesamt 8 Bäume aus Liste 1 oder 2
- Offen halten von 1/3 der Fläche durch gelegentliche Mahd

Die Bodendecke kann für eine ggf. erforderliche Altlastensanierung bewegt werden, wobei schotterhaltiges Material anschließend wieder aufgetragen werden soll.

#### Ziele und Begründung

Überlassung des Bahndamms und seiner Vegetation der natürlichen Entwicklung zu einer Gehölzfläche. Bis zu 1/3 der Fläche können durch gelegentliche Mahd offen gehalten werden. Die Beseitigung von aggressiven oder gesundheitsschädlichen zugewanderten Pflanzenarten wie Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*) oder Riesenknöterich (*Reynoutria*-Arten) ist zulässig. Die Aufbringung von Mutterboden, Dünger, Pflanzenresten und Gartenabfällen ist unzulässig. Die Bodendecke kann für eine ggf. erforderliche Altlastensanierung bewegt werden, wobei das schotterhaltige Material anschließend wieder aufgetragen werden soll.

Auf der Wegeparzelle 353/6 sind 4 Bäume aus Liste 1 oder 2 anzupflanzen. Die Fläche sowie der Anteil des Flurstücks 507/109 ist wie der Bahndamm zu behandeln. Gartenpflanzen sind hier zu entfernen.

### 6.9.2 Feldgehölz (M2)

Die Fläche M2 ist als Feldgehölz mit dauerhaft waldartigen Baumbestand und Strauchrand zu entwickeln durch:

- Freihalten eines 20 m breiten Streifens an der Hauptstraße und eines 10 m breiten Streifens am Wirtschaftsweg als Extensivrasen; Aussaat von Landschaftsrasen mit Kräutern auf der Fläche
- Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Waldbäumen
- Anpflanzen im Randbereich in einer Breite von 5-8 m nur mit Sträuchern der Listen 3 und 4; 1 Strauch/m<sup>2</sup>.

#### Ziele und Begründung

Die Fläche ist mit Bäumen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen mit 1 Baum/ 2 m<sup>2</sup> in der Pflanzqualität Heister 2xv., o.B., 150-200. Der Randbereich ist in 5-8 m Breite nur mit Sträuchern aus Liste 3 zu bepflanzen mit 1 Strauch/ m<sup>2</sup>.

In der Anwuchsphase ist die Gehölzfläche für mindestens 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu schützen; In den ersten 5 Jahren sind Lücken in der Bepflanzung über 25 m<sup>2</sup> Größe innerhalb von 2 Jahren nachzupflanzen.

Das Feldgehölz ist dauerhaft als waldartiger Baumbestand mit 3-8 m breitem Strauchmantel zu erhalten. Entwicklungsziel ist ein dichter Altholzbestand. Der Einschlag von Bäumen zur Erhaltung des Strauchmantels ist zulässig.

An der Hauptstraße ist ein Streifen von 20 m Breite mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen und als Extensivrasen zu bewirtschaften ohne Düngung und Biozideinsatz. Die Grasnarbe ist durch Mahd oder Beweidung zu erhalten.

### 6.9.3 Renaturierung des Molkengrundgrabens/ Breitenbacher Quelle (M3)

Auf der Entwicklungsfläche M3 ist der verrohrte Abschnitt des Molkengrundgrabens freizulegen und naturnah auszubauen durch:

- bepflanzen von 20% der Lauflänge mit Schwarzerle, und Silberweide im Verhältnis 10:1
- Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern

#### Ziele und Begründung

Der Graben ist am Regenrückhaltebecken westlich der Straße nach Leinefelde neu zu trassieren mit bewegtem Lauf und Lenkungselementen aus Baumstümpfen und Findlingen. Das Profil ist unregelmäßig mit verschiedenen Böschungsneigungen bis zur Abbruchböschung auszuführen. Das neue Bachprofil soll unbefestigt der Geländeneigung folgen und eine auf die Grabenparzelle begrenzte natürliche Dynamik geduldet werden. Überfahrten sind als großvolumiges Kastenprofil mit durchgehendem Ufersubstrat anzulegen. Abstürze und Sohlschwellen sind nicht zulässig.

Der verrohrte Abschnitt oberhalb des Regenrückhaltebeckens der A 38 ist freizulegen und auszubauen wie angegeben.

20% der Lauflänge sind mit Schwarzerle, und Silberweide zu bepflanzen im Verhältnis 10:1. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Uferrandstreifen und Böschung sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen.

Aufkommendes Röhricht ist zu dulden. Die Mahd der Ufer und Seitenflächen ist in den ersten 3 Jahren mit bis zu 3 Aushagerungsschnitten im Jahr durchzuführen, danach ist ein jährlicher Schnitt nach dem 30.6. zulässig. Die Verwendung von Dünger und Bioziden ist unzulässig.

Die Fläche ist am angrenzenden Acker gegen Anpflügen zu sichern durch Holzpfähle am Flächenrand im Abstand von 25 lfm.

#### 6.9.4 Baumreihe Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebietes (M4).

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg mit der Kennzeichnung M4 ist eine Baumreihe zu entwickeln durch:

- Rückbau des Weges
- Anpflanzen von einer Reihe Bäumen der Liste 1 mit einem Abstand in der Reihe von 10 m und einem Abstand zur dort verlegten Gasleitung von mindestens 3 m.
- Die verbleibenden Freiflächen sind als Extensivrasen mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen.

Die Fläche ist so herzurichten, dass eine Befahrung zur Pflege weiterhin möglich ist. Das Befahren der Fläche zur Pflege der Böschungen der Autobahn BAB 38 ist zulässig.

##### Ziele und Begründung

Anpflanzung einer Reihe von Bäumen der Liste 1 mit einem Abstand in der Reihe von 10 m am Graben neben dem rückgebauten Wirtschaftsweg. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen und als Extensivrasen zu bewirtschaften ohne Düngung und Biozideinsatz.

#### 6.9.5 Gehölzbepflanzung (M5)

Auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung M5 ist ein Gehölz zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von Sträuchern aus der Liste 3 und 4 mit 1 Strauch / m<sup>2</sup>.
- Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum aus der Liste 1 oder 2 in unregelmäßigen Abständen untereinander zu pflanzen

##### Ziele und Begründung

Auf dem Flurstück 523/87 sind Sträucher aus Liste 3 und 4 flächig anzupflanzen mit 1 Strauch/ m<sup>2</sup>. Die Randreihe liegt jeweils 1,5 m vom Flächenrand nach innen gemessen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 1 Baum aus Liste 1 oder 2 Bäume aus Liste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind unregelmäßig verteilt anzuordnen mit einem Abstand untereinander von mindestens 6 m.

#### 6.9.6 Baumreihe am Wirtschaftsweg südlich des Bahndamms (P1)

Auf der Grünfläche mit der Kennzeichnung P1 ist eine Baumreihe zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von einer Reihe Bäumen der Liste 1 mit einem Abstand in der Reihe von 10 m und einem Abstand zur dort verlegten Gasleitung von mindestens 3 m.
- Die verbleibenden Freiflächen sind als Extensivrasen mit Landschaftsrassen mit Kräutern einzusäen.

#### Ziele und Begründung

Anpflanzung einer Reihe von Bäumen der Liste 1 mit einem Abstand in der Reihe von 10 m und einem Abstand zur dort verlegten Gasleitung von mindestens 3 m. Die Fläche unter der Baumreihe ist in 9 m Breite mit Landschaftsrassen mit Kräutern einzusäen und als Extensivrasen zu bewirtschaften ohne Düngung und Biozideinsatz.

#### 6.9.7 Allee an der Hauptstraße (P2)

An der Hauptstraße ist eine Allee entlang der Fahrbahn aus Bäumen der Liste 1 mit einem Abstand in der Reihe von 10 m anzupflanzen.

#### Ziele und Begründung

Anpflanzung einer Allee entlang der Fahrbahn aus Bäumen der Liste 1 mit einem Abstand in der Reihe von 10 m. Sichtdreiecke an den Einmündungen der Straßen und Wirtschaftswege sind freizuhalten.

#### 6.9.8 Baumreihe an der B 247 (P3)

Auf der Pflanzfläche P3 eine Baumreihe aus Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) anzupflanzen. Der Pflanzstreifen ist mindestens 10 m breit auszuführen und mit Landschaftsrassen mit Kräutern einzusäen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 10 m.

#### Ziele und Begründung

An der B 247 ist beiderseits der Planstraße A eine Baumreihe aus Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) anzupflanzen. Der Pflanzstreifen ist mindestens 10 m breit auszuführen und mit Landschaftsrassen einzusäen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 10 m.

#### 6.9.9 Pflanzfläche (P4)

Auf den Pflanzflächen P4 sind Sträucher aus Liste 3 anzupflanzen als mehrreihige Hecke mit 1 Strauch/ m<sup>2</sup>. Die Randreihe liegt jeweils 1,5 m vom Flächenrand nach innen gemessen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 1 Baum aus Liste 1 oder 2 Bäume aus Liste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind unregelmäßig verteilt anzuordnen mit einem Abstand untereinander von mindestens 6 m.

Ziele und Begründung

Randpflanzungen an den äußeren Grundstücksgrenzen der Industrie- und Gewerbeteilkomplexe und sonstige Bepflanzung der industriell bzw. gewerblich genutzten Grundstücke

Auf den angegebenen Pflanzflächen für Randpflanzungen sind Sträucher aus Liste 3 anzupflanzen als mehrreihige Hecke mit 1 Strauch/ m<sup>2</sup>. Die Randreihe liegt jeweils 1,5 m vom Flächenrand nach innen gemessen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 1 Baum aus Liste 1 oder 2 Bäume aus Liste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind unregelmäßig verteilt anzuordnen mit einem Abstand untereinander von mindestens 6 m.

#### 6.9.10 Bepflanzung der Baugrundstücke (P5)

Je angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Baum aus Liste 1 oder 2 Bäume aus Liste 2 anzupflanzen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Pflanzmaßnahmen aus der Festsetzung 4.7 Pflanzfläche P4 können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Ziele und Begründung

Die Grundstücke sind zu mindestens 20% der Grundstücksfläche zu bepflanzen. Sofern die angegebenen Pflanzflächen für Randpflanzungen weniger als 20% der Grundstücksfläche umfassen, sind auf der nach Abzug der Randpflanzung verbleibenden Pflanzfläche je vollständige 200 m<sup>2</sup> 1 Baum aus Liste 1 oder 2 Bäume aus Liste 2 anzupflanzen. Gehölzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

#### 6.9.11 Baumreihe an der Planstraße A (P6)

An der Planstraße A ist auf der Südseite eine Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) anzupflanzen. Der Pflanzstreifen ist mindestens 2 m breit auszuführen und mit Landschaftsrasen einzusäen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 10 m.

Ziele und Begründung

An der Planstraße A ist eine Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Grünstreifen. Die Anordnung von Pflanzzonen und Parkzonen erfolgt jeweils gegenüber, so dass entlang der Straße eine durchgehende Bepflanzung mit Bäumen entsteht. Der Pflanzstreifen ist mindestens 2 m breit auszuführen und mit Landschaftsrasen einzusäen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 10 m.

### 6.9.12 Erhaltung Streuobstbestand (E1)

Der Streuobstbestand auf Flurstück 704/86 ist mit mindestens 8 Hochstammobstbäumen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren durch Nachpflanzung von Obsthochstämmen aus Liste 5 mit mindestens 8-10 cm Stammumfang zu ersetzen.

#### Ziele und Begründung

Der Streuobstbestand auf Flurstück 704/86 ist mit mindestens 8 Hochstammobstbäumen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren durch Nachpflanzung von Obsthochstämmen aus Liste 5 mit mindestens 8-10 cm Stammumfang zu ersetzen.

### 6.9.13 Pflanzlisten

#### **Liste 1**

##### Pflanzenliste für Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Soweit nichts anderes angegeben ist die folgende Gehölzqualität zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt, mDb, Stammumfang 14-16 cm.

#### **Liste 2**

##### Pflanzenliste für Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Soweit nichts anderes angegeben ist die folgende Gehölzqualität zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt, mDb, Stammumfang 14-16 cm.

#### **Liste 3**

##### Pflanzenliste für Strauchhecke und Feldgehölzmantel

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schw. Holunder

Rosa canina            Heckenrose  
Viburnum opulus      Gemeiner Schneeball

Gehölzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm. Herkunft: Zertifiziertes autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 4: Westdeutsches Bergland.

#### **Liste 4**

##### Sträucher für Trockengebüsch

Berberis vulgaris      Berberitze  
Cornus sanguinea      Hartriegel  
Crataegus monogyna    Weißdorn  
Ligustrum vulgare      Liguster  
Prunus spinosa          Schlehe  
Rosa canina              Heckenrose

Gehölzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm. Herkunft: Zertifiziertes autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 4: Westdeutsches Bergland.

#### **Liste 5**

##### Obstbaumsorten für Streuobstbestände.

Apfelsorten: Berlepsch, Biesterfelder Renette, Goldrenette von Blenheim, Dülmener Rosenapfel, Gelber Edelapfel, Harberts Renette, Horneburger Pfannkuchen, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Eiserapfel, Roter Bellefleur.

Birnensorten: Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux.

Zwetschgensorten: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge.

Gehölzqualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.

Herkunft des Saatguts für den Landschaftsrasen: Zertifiziertes autochthones Saatgut aus der Herkunftsregion 6: Oberes Weser- u. Leinebergland mit Harz.

##### Ziele und Begründung

Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Strauchpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren zu ergänzen, wenn Lücken von mehr als 10% der Pflanzfläche oder von mehr als 25 m<sup>2</sup> entstanden sind. Formschnitt für Bäume oder Sträucher ist unzulässig.

Bei den Anpflanzungen sind die Abstandsregelungen des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

#### 6.9.14 Umsetzungsfristen

Für die zeitliche Umsetzung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Fristen gesetzt:

- Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind spätestens im 2. Jahr nach Beginn der Bau-  
maßnahmen anzulegen

- alle öffentliche Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungs-  
anlagen herzustellen

##### Ziele und Begründung

Die Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind spätestens im 2. Jahr nach Baubeginn an-  
zulegen soweit nichts anderes angegeben. Das Pflanzgebot ist in der Baugenehmigung ent-  
sprechend abzusichern. Die durchgeführte Pflanzung ist der Genehmigungsbehörde anzuzei-  
gen.

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschlie-  
ßungsanlagen herzustellen.

#### 6.9.15 Aufforstung Hundertacker (AE1)

Die Entwicklungsfläche AE1 ist als Wald mit Waldmantel zu entwickeln durch:

- Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Waldbäumen
- Anlage eines Waldmantels im Randbereich in einer Breite von 10 m mit Sträuchern  
der Listen 3 und 4 mit jeweils 1 Strauch pro m<sup>2</sup>
- Anlage eines an der breitesten Stelle 5 m breiten Streifens an der Bundesstraße B80  
als Extensivgrünland; Aussaat von Landschaftsrasen mit Kräutern auf der Fläche

##### Ziele und Begründung<sup>1</sup>

Aufforstung des Flurstücks 757/2 mit standortgerechten einheimischen Waldbäumen. Der  
südliche und westliche Randbereich ist in bis zu 10 m Breite nur mit Sträuchern aus Artenlis-  
te 3, an der Südseite auch aus Artenliste 4 zu bepflanzen mit 1 Strauch/ m<sup>2</sup>. Der Rand ist  
stark bewegt auszuführen. Grenzabstand zu Acker für Sträucher mindestens 3 m, für Bäu-  
me mindestens 10 m.

In der Anwuchsphase ist die Gehölzfläche für mindestens 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun  
zu schützen; In den ersten 5 Jahren sind Lücken in der Bepflanzung über 25 m<sup>2</sup> Größe inner-  
halb von 2 Jahren nachzupflanzen.

Das Waldstück ist dauerhaft als waldartiger Baumbestand mit 3-8 m breitem, bewegt ausgeformtem Strauchmantel zu erhalten. Der Einschlag von Bäumen zur Erhaltung des Strauchmantels ist zulässig.

An der B 80 ist ein Streifen von mindestens 5 m Breite mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen und als Extensivrasen zu bewirtschaften ohne Düngung und Biozideinsatz.

#### 6.9.16 Renaturierung Stockbach (AE2)

Auf der Entwicklungsfläche AE2 (Stockbach) ist der verrohrte Abschnitt des Stockbaches freizulegen und naturnah auszubauen durch:

- Entrohren des Bachabschnittes und neu trassieren
- bepflanzen von 100m der Lauflänge mit Schwarzerle und einzelnen Silberweiden, im Verhältnis 10:1
- Anpflanzen von Strauchgruppen (1 Strauch / m<sup>2</sup>) und kurzen Heckenabschnitten an den bergseitigen Grundstücksgrenzen auf bis zu 50% der Länge unter Verwendung von Obstbäumen (Liste 5), einzelnen Laubbäumen (Liste2 und Winterlinde), und 3 m breiten Staudenflure mit Heublumensaat auf Süd- oder Westseite der Strauchgruppen
- Herstellen von extensiven-Grünland durch Grünlandeinsaat mit regionalem Saatgut
- Renaturierung des Quellgrabens durch Anstau
- Herstellen von Feuchtgrünland durch Grünlandeinsaat mit regionalem Saatgut

#### Ziele und Begründung

Die Maßnahme besteht aus einem Komplex mehrere ineinander greifender Maßnahme, die wie folgt beschrieben werden:

#### **Renaturierung Stockbach**

Der Bachabschnitt ist zu entrohren und neu zu trassieren mit bewegtem Lauf und Lenkungselementen aus Baumstümpfen und Findlingen. Das Profil ist unregelmäßig mit verschiedenen Böschungsneigungen bis zur Abbruchböschung auszuführen. Das neue Bachprofil soll unbefestigt der Geländeneigung folgen und eine natürliche Dynamik geduldet werden. Abstürze und Sohlschwellen sind nicht zulässig.

Auf insgesamt 100 m Lauflänge sind Gruppen von Schwarzerle und einzelne Silberweide anzupflanzen im Verhältnis 10:1. Die Bäume sind gegen Wild- und Viehverbiss zu schützen. Uferrandstreifen und Böschung sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen. Aufkommendes Röhricht ist zu dulden.

Der Rohrdurchlass der Wegeparzelle 1034/630 ist durch einen Durchlass zu ersetzen mit mindestens 1,5 m lichter Weite und durchlaufendem Boden und Ufersubstrat.

### **Renaturierung des Quellgrabens Stockwiese durch Anstau**

Der Quellgraben ist im Bereich der Flurstücke 606, 430, 437/1, 440/1 und 441/1 so anzustauen, dass der Wasserstand auf Höhe der Böschung liegt und in die angrenzenden Röhrichtflächen ausufert.

### **Trockengebüsch, Einzelbäume und wärmeliebender Saum**

An der bergseitigen Grundstücksgrenze Anpflanzung von Strauchgruppen und kurzen Heckenabschnitten sowie Einzelbäumen auf bis zu 50 % der Grenzlänge. Verwendung von Obstbäumen der Artenliste 5 und wenigen Laubbäumen aus Artenliste 2 sowie der Winterlinde. Strauchpflanzungen mit 1 Strauch/ m<sup>2</sup>, Abstand zur Grenze mindestens 3 m. Grenzabstand für Bäume mindestens 4 m, für Linde 8 m.

Süd- bis westseitig Anlage von wärmeliebender Staudenflur in 3 m Breite durch Heublumensaat aus regional gewonnenem Material.

Schutz vor Weidevieh durch Auszäunung. Die Fläche ist am angrenzenden Acker gegen Anpflügen zu sichern durch Holzpfähle am Flächenrand im Abstand von 25 lfm.

### **Herstellung von Extensiv-Grünland auf Ackerfläche**

Grünlandeinsaat mit regionalem Saatgut. Die Mahd ist in den ersten 3 Jahren mit bis zu 3 Aushagerungsschnitten im Jahr durchzuführen, danach ist auf 1/3 der Fläche ein jährlicher Schnitt erst nach dem 30.6. zulässig. Die Verwendung von Dünger und Bioziden sowie Umbruch sind unzulässig.

Die Fläche ist am angrenzenden Acker gegen Anpflügen zu sichern durch Holzpfähle am Flächenrand im Abstand von 25 lfm.

### **Herstellung von Feuchtgrünland auf Ackerfläche**

Grünlandeinsaat mit regionalem Saatgut. Die Mahd ist in den ersten 3 Jahren mit bis zu 3 Aushagerungsschnitten im Jahr durchzuführen. Anschließend ist Mahd zulässig; auf einem Drittel der Fläche 1x pro Jahr nach dem 30.6., auf einem weiteren Drittel 1x pro Jahr nach dem 1.6., auf dem restlichen Teil sind zwei Schnitte zulässig. Die Verwendung von Dünger und Bioziden sowie Umbruch sind unzulässig.

Die Fläche ist am angrenzenden Acker gegen Anpflügen zu sichern durch Holzpfähle am Flächenrand im Abstand von 25 lfm.

### **Grünlandextensivierung**

Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften ohne Düngung, Pestizideinsatz oder Umbruch. In den ersten beiden Jahren ist eine dreischürige Aushagerungsmahd durchzuführen. Anschließend ist Mahd zulässig; auf einem Drittel der Fläche 1x pro Jahr nach dem 30.6., auf einem weiteren Drittel 1x pro Jahr nach dem 1.6., auf dem restlichen Teil sind zwei Schnitte zulässig.

### 6.9.17 Renaturierung Rohrbach (AE3)

Auf der Entwicklungsfläche AE3 (Rohrbach) sind die Grünlandae wiederherzustellen, der Bachlauf zu renaturieren sowie der verrohrte Abschnitt des Rohrbaches freizulegen und naturnah auszubauen durch:

- Wiederherstellung der natürlichen Dynamik im Bachlauf
- Entrohren des Bachabschnittes bei Beuren und neu trassieren
- bepflanzen von 20% der Lauflänge mit Schwarzerle und einzelnen Silberweiden, im Verhältnis 10:1
- Anlage eines Stillgewässers mit Sumpf bei Beuren
- Anpflanzen von Strauchgruppen (1 Strauch / m<sup>2</sup>) und kurzen Heckenabschnitten an den bergseitigen Grundstücksgrenzen auf bis zu 50% der Länge unter Verwendung von Obstbäumen (Liste 5), einzelnen Laubbäumen (Liste 2 und Winterlinde), und 3 m breiten Staudenfluren mit Heublumensaat auf Süd- oder Westseite der Strauchgruppen
- Herstellen von extensivem Grünland durch Grünlandeinsaat mit regionalem Saatgut
- Herstellen von Feuchtgrünland durch Grünlandeinsaat mit regionalem Saatgut

#### Ziele und Begründung

Der Bachlauf ist durch Einbau von Lenkungselementen wie Baumstümpfe und Findlinge wieder zu seiner natürlichen Dynamik zu führen. Dadurch entstehende Verschiebungen des Bachlaufs sind außer an Durchlässen zu belassen. Rohrdurchlässe sind durch großvolumiges Kastenprofil mit durchgehendem Ufer- und Bodensubstrat zu ersetzen. Abstürze und Sohl-schwellen sind rückzubauen.

20% der Lauflänge sind mit Schwarzerle, und Silberweide zu bepflanzen im Verhältnis 10:1. Die Entwicklung der natürlichen Gewässerdynamik darf dadurch nicht behindert werden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Ziele und Begründung für die Entwicklungsfläche AE3 sind mit den oben ausgeführten Erläuterungen zu AE2 vergleichbar.

Lediglich das Anlegen eines Stillgewässers ist ergänzend aufzunehmen und zu begründen.

#### **Renaturierung Rohrbach, Anlage von Kleingewässer/Sumpf**

Der Bachabschnitt ist zu entrohren und neu zu trassieren mit bewegtem Lauf und Lenkungselementen aus Baumstümpfen und Findlingen. Das Profil ist unregelmäßig mit verschiedenen Böschungsneigungen bis hin zur Abbruchböschung auszuführen. Das neue Bach-

profil soll unbefestigt der Geländeneigung folgen und eine natürliche Dynamik geduldet werden. Abstürze und Sohlschwellen sind nicht zulässig.

20% der Gewässerlauflänge sind mit Schwarzerlen und Silberweiden zu bepflanzen im Verhältnis 10:1. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Uferrandstreifen und Böschung sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen. Aufkommendes Röhricht ist zu dulden.

Links des Baches ist die Schotterdecke zu entfernen und ein altwasserartiger Tümpel anzulegen mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wasserfläche, einer Wassertiefe bis 1,2 m und überwiegend flachen Ufern. Die Umgebung des Teichs ist als Feuchtgebiet mit Röhricht und anderen Feuchtflächen anzulegen.

Das Grünland rechts des Baches ist extensiv zu bewirtschaften ohne Düngung, Pestizideinsatz oder Umbruch. Eine Mahd ist erst ab dem 30.6. zulässig.

#### 6.9.18 Zuordnungen

Die Flächen und Maßnahmen der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen AE1 und AE2, mit dem Index Z1 werden dem Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Stadtteil Breitenbach der Stadt Leinefelde-Worbis zugeordnet.

Ausgehend von der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes, sind durch Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen durchzuführen, die nur durch externe Flächen und Maßnahmen auszugleichen sind. Mit den auf den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen AE1 und AE2 festgesetzten und zugeordneten Flächen erfolgt ein 100% Ausgleich. Die Zuordnung erfolgt auf den Bebauungsplan Nr. 81. Die Durchführung obliegt der Stadt. Kosten für den Flächenerwerb und die Maßnahmendurchführung werden auf das Plangebiet umgelegt.

Die verbleibenden Flächen und Maßnahmen der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen AE1, AE2 und AE3 ohne Zuordnungsindex werden dem Flächenpool der Stadt Leinefelde-Worbis zugeordnet.

Nach Ausgleich der Defizite verbleiben Flächen und Maßnahmen, die nicht für den Bebauungsplan Nr. 81 benötigt werden. Diese Flächen und Maßnahmen können über den Flächenpool der Stadt Leinefelde-Worbis auf andere Eingriffe zu einem späteren Zeitpunkt verteilt werden.

## 6.10 Sonstige Festsetzungen

### 6.10.1 Nutzungsänderung

Mit der Nutzungsänderungslinie wird das Baugebiet in mehrere unterschiedliche Gewerbe- und Industrieflächen gegliedert. Ziel der Gliederung ist die Festsetzung von Schallkontingenten gemäß Schalltechnischen Gutachten (Siehe nachfolgendes Kapitel).

### 6.10.2 Immissionsschutz

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete und der Wohnnutzungen in den Mischgebieten bzw. der historischen Ortslage werden die Gewerbe- und Industriegebiete hinsichtlich ihrer Lärmabstrahlung gegliedert. Des Weiteren werden passive Schallschutzmaßnahmen getroffen um schutzwürdige Nutzungen vor Lärmeintrag im Gebäude zu schützen.

### Kontingentierung

*Die Baugebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.*

Durch Einhaltung der Kontingente wird sichergestellt, dass der Schallschutz im Sinne der DIN 18005 berücksichtigt wird.

Bauwillige müssen den Nachweis führen, dass ihr Vorhaben die festgesetzten Kontingente einhalten.

Die vorgenommene Gliederung orientiert sich an der Aufteilung des Gutachtens. Die Grenzen der Flächen wurden digital vom Gutachter vorgegeben und in den Plan lagegenau übernommen. Die Gliederung des Baugebietes bezieht sich somit ausschließlich auf die im schalltechnischen Gutachten vorgenommene Stationierung.

### Passiver Schallschutz

*Für Büro-, Wohn- und Schlafräume sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Beibl. 1 einzuhalten. Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte hat passiver Lärmschutz — nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ — zu erfolgen und es sind die festgesetzten Lärmpegelbereiche zu beachten.*

Die Überschreitung der Orientierungswerte wurde vom Gutachter bereits attestiert, somit obliegt es den Vorhabenträgern in den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sowie GE1 bis GE3.2 und GE5 bis GE10 passiven Schallschutz für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Mit der Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße nach DIN 4109 wird die Raumart berücksichtigt und erforderliche Schalldämmmaße für die Außenwand und die Schallschutzfenster ermittelt.

Schlafräume und Kinderzimmer bedürfen einer zusätzlichen Belüftung, da eine ausreichende Nachtruhe nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.

*Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder schallgedämmten Lüftungsgeräten zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Bei einer Kombination von Außenluftdurchlässen und Fenstern in Außenwänden darf das geforderte resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.*

*Auf schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Schall abgewandten Seite errichtet werden. Schlafräume und Kinderzimmer sind dann nach Norden oder Osten zu orientieren.*

Ist die Ausrichtung der Schlafräume den Schallquellen aus Verkehr und Gewerbe abgewandt, so gewährt die DIN 4109 eine pauschale Reduzierung des Außenlärmpegels. Bei einer lockeren Bebauung beträgt die Reduzierung 5 dB(A) sowie 10 dB(A) bei einer geschlossenen Bebauung. Insofern werden dann die Orientierungswerte eingehalten und es kann in den Schlafräumen auf die schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Schalldämmlüfter verzichtet werden.

Welche Dämm- Maße durch die DIN 4109 ggf. einzuhalten sind kann aus nachfolgender Liste entnommen werden.

<b>DIN 4109</b>	<b>DIN 4109</b>	<b>DIN 4109</b>
<b>Lärmpegel-Bereiche</b>	<b>erf. R`w res. Wohnen</b>	<b>erf. R`w res. Arbeiten</b>
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

### 6.10.3 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 81 wird voraussichtlich aus zwei Geltungsbereichen bestehen, hier benannt als „Eingriffsbebauungsplan“ und als „Ausgleichsbebauungsplan“. Der Eingriffsbebauungsplan ist der im Entwurf dargestellt Geltungsbereich.

Durch die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsbebauungsplan erforderlich. Der Ausgleichsbebauungsplan unterteilt sich in drei Teilpläne. Die Flächen liegen in der Gemarkung Beuren.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (7) BauGB.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Umweltbericht hat erhebliche Auswirkungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes prognostiziert. Um diese Auswirkungen zu minimieren, werden unterschiedliche Maßnahmen gefordert, die auch Ihren Niederschlag in den örtlichen Bauvorschriften finden.

### **7.1 Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 88 ThürBO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“ der Stadt Leinefelde-Worbis.

### **7.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Werbung an oder auf Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von 12 m über dem gewachsenen Boden gemessen am höchsten Geländepunkt zulässig.

### **7.3 Fassadengestaltung**

Wird von den Ausnahmeregelungen gemäß textlicher Festsetzung 2.1.2 Gebrauch gemacht, sind Gebäudeteil ab 12 m Höhe gemessen über gewachsenem Boden mit hellgrauem Anstrich zu versehen und vom Gebäudeteil unter 12 m Höhe vertikal abzusetzen. Farbpalette nach RAL 7030: (Steingrau), 7032 (Kieselgrau), 7035 (Lichtgrau), 7038 (Achatgrau), 7040 (Fenstergrau), 7044 (Seidengrau), 9002 (Grauweiß), 9018 (Papyrusweiß). Hochglänzende oder polierte Metallelemente sind nicht zulässig.

### **7.4 Dachflächen**

Wird von den Ausnahmeregelungen gemäß textlicher Festsetzung 2.1.2 Gebrauch gemacht, dürfen als Dacheindeckung der Dachflächen über 12 m Höhe hochglänzende oder polierte Materialien nicht verwendet werden.

## 7.5 Einfriedungen

Hecken aus Lebensbaum und Scheinzypresse sind als Grundstückseinfriedung unzulässig. Bei der Anlage von Hecken als Grundstückseinfriedung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

## 7.6 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 86 (1) ThürBO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 86 (3) ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

## 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Bauverbotszone

Im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 80, gilt ein Verbot von Hochbauten jeglicher Art, inkl. Aufschüttungen und Abgrabungen. Pflanzmaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger einvernehmlich abzustimmen.

## 9 HINWEISE

### 9.1 Überplanung Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe / Estrich“ wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Estrich“ überplant. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 81 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgehoben.

### 9.2 Archäologische Denkmalpflege

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen. Für den Planungsbereich sind keine Bodendenkmale und archäologischen Fundstellen belegt oder zu vermuten. Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Ar-

chäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

## 10 STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

### 10.1 Städtebauliche Werte

<b>Bruttobauland</b>			<b>27,73 ha</b>
Straßenverkehrsflächen (klassifizierte Straßen)			0,73 ha
Externe Ausgleichsmaßnahmen			1,09 ha
<b>Nettobauland</b>			<b>25,91 ha</b>
Allgemeines Wohngebiet			0,97 ha
Mischgebiet			0,37 ha
Gewerbegebiet			8,96 ha
davon			
GEe1	0,47 ha	GE5	0,26 ha
GEe2	0,33 ha	GE6	0,17 ha
GE1	0,36 ha	GE7	0,39 ha
GE2	0,37 ha	GE8	0,52 ha
GE3.1	0,54 ha	GE9	0,45 ha
GE3.2	0,44 ha	GE10	0,39 ha
GE4.1	0,94 ha	GE11	1,07 ha
GE4.2	1,28 ha	GE12	0,99 ha
Industriegebiet			10,41 ha
davon			
GI1	4,06 ha		
GI2	3,09 ha		
GI3	3,26 ha		
Grünflächen			1,49 ha
davon			
Privat	0,36 ha	Öffentlich	1,13 ha
Straßenverkehrsflächen			1,46 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			1,33 ha
Regenrückhaltebereich			0,58 ha
Wasserflächen			0,04 ha
Maßnahmenflächen intern			0,30 ha

## 10.2 Kosten

Die Kosten wurden von den Fachplanern im Vorentwurf ermittelt. Die nachfolgenden Zahlen wurden gerundet.

Verkehrsanlagen	820.000,00 €
Trinkwasser	620.000,00 €
Abwasser (Regen und Schmutz)	1.350.000,00 €
Strom/Beleuchtung/Gas	100.000,00 €
<u>Sonstiges (Abbruch etc.)</u>	<u>420.000,00 €</u>
Netto Bausumme	3.310.000,00 €
<u>Ausgleich und Ersatz (10% Netto Bausumme)</u>	<u>331.000,00 €</u>
Netto Gesamt	3.641.000,00 €

Die Baumaßnahmen werden Brutto ca. 4,4 Mio. € umfassen.

Leinefelde-Worbis, den \_\_. \_\_. 2016

Stadt Leinefelde-Worbis