

Aufgestellt durch:

Claus-Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heilbad Heiligenstadt

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
"Vor der Büche" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

SATZUNG

Fassung vom 11.10.2021

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	2
1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2. BESTANDSSITUATION.....	12
3. PLANUNGSZIELE.....	13
4. NUTZUNGSKONZEPT DES REIT- UND FAHRSPORTVEREINS	13
5. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	14
6. HINWEISE	17
QUELLENVERZEICHNIS.....	22
ANLAGEN	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche", Stand 1995	4
Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche"	5
Abbildung 3: Darstellung Bebauungsplagebiet im Raum	6
Abbildung 4: Ausschnitt LEP-Karte 3 - zentrale Orte und Infrastrukturen.....	8
Abbildung 5: Auszug aus RP-Nordthüringen mit Auszug aus der Legende.....	9
Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde.....	11

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

1.1. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Stadt Leinefelde-Worbis am 02.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Vor der Büche" OT Breitenholz für die Stadt Leinefelde-Worbis gem. § 12 Abs. 2 BauGB. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Leinefelde-Worbis am 05.12.2019.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche" der Stadt Leinefelde-Worbis wurde vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Leinefelde-Worbis am 08.10.2020 veröffentlicht.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 30.09.2020 Gelegenheit gegeben ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 "Vor der Büche" abzugeben.

1.2. Anlass der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt mit dem Vorhabenträger "Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V." die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Breitenholz.

Für das Gebiet im Norden des Ortsteils wurde bereits bis zum Jahr 1995 der Bebauungsplan "Vor der Büche" der Stadt Leinefelde-Worbis für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" erarbeitet (letzter Stand Februar 1995), welcher jedoch nicht in Kraft trat. Während des Verfahrens wurde für die mittlerweile realisierte Wohnbebauung auf dem Flurstück 112/3 der Gemarkung Breitenholz, Flur 1 Baurecht gem. § 33 BauGB erwirkt. Weiterhin wurde der damals vorgesehene Spielplatz auf dem Flurstück 823/86 der Gemarkung Breitenholz, Flur 1 nie realisiert. Stattdessen entwickelte sich an dieser Stelle eine Reitsportanlage, welche aktuell dem Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V. angehört. Zusätzlich widerspricht die bestehende Reitsportanlage der Festlegung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis. Aktuell sieht der FNP aus dem Jahr 1998 im OT Breitenholz an dieser Stelle ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" vor. Hierbei soll die Zweckbestimmung der Grünfläche zur "Reitsportanlage" im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Vor der Büche" OT Breitenholz soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die vorherrschende Nutzung als Reitsportanlage geschaffen werden. Parallel dazu wird ein weiterer Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" aufgestellt, um die städtebaulichen Belange und die planungsrechtliche Situation der Wohnbauflächen zwischen der Reitsportanlage und dem bestehenden, gewachsenen Ortsrand zu klären.

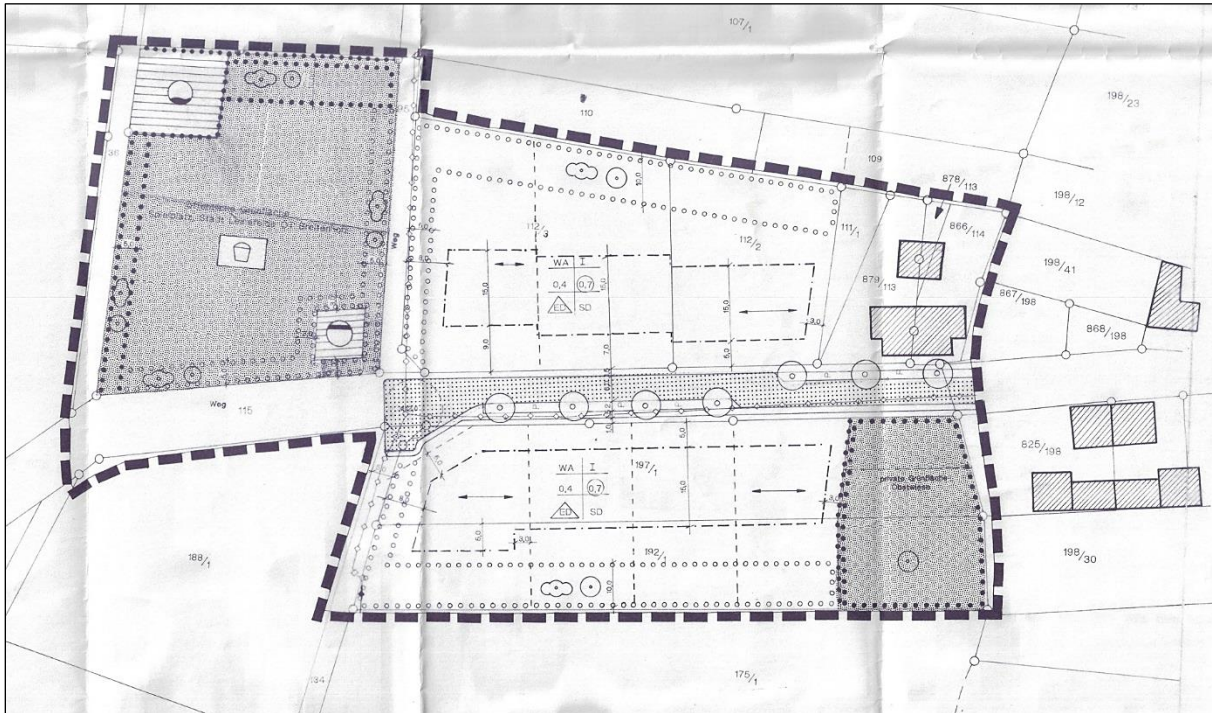


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche", Stand 1995

1.4. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Breitenholz befindet sich in der Stadt Leinefelde-Worbis (Einwohner 19.525, Stand 2018) im Landkreis Eichsfeld. Geographisch liegt der Ortsteil östlich des Stadtgebietes Leinefelde.



Abbildung 3: Darstellung Bebauungsplagebiet im Raum (Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation o.J.)

Innerhalb des ca. 8.227m² großen Geltungsbereiches handelt es sich um das Flurstück 832/86 der Gemarkung Breitenholz, Flur 1.

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

- im Norden durch den Schwarzbürger Laubach mit begleitenden Uferbereichen mit standorttypischem Gehölzwuchs und angrenzendem Ackerland,
- im Osten durch Intensivgrünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen,
- im Süden durch private Grundstücke mit Wohnbebauung am Worbiser Weg,
- im Westen durch weiteres Intensivgrünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen.

1.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) "Thüringen im Wandel" stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogrammes im Jahr 2004 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Freistaates verändert. Insbesondere der demographische Wandel, die Energiewende sowie drastische Einschränkungen für die öffentlichen Haushalte stellen den Freistaat vor große Herausforderungen. Mit dem LEP 2025 wird eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes eingeführt, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das LEP 2025 ist ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile, es werden keine Regionen abgekoppelt, sondern die regionalen Potentiale gezielt entwickelt. Zusätzlich werden auch Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung formuliert.

Die Stadt Leinefelde-Worbis mit ihren Ortsteilen Beuren, Birkungen, Breitenbach, Breitenholz, Hundeshagen, Kallmerode, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld, Leinefelde, Wintzingerode und Worbis stellt im Landkreis Eichsfeld ein Mittelzentrum (2.2.9 Z) dar und befindet sich an den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren BAB 38 (Bundesautobahn) und B 247 (Bundesstraße). Der Entwicklungskorridor entlang der BAB 38 ist ein demografisch weitgehend stabiler Raum, der auf Grund vorhandener Verkehrsinfrastruktur (A 38, Schienenverbindung Kassel/Göttingen – Leinefelde-Worbis – Nordhausen – Halle) über gute Entwicklungschance verfügt. Zudem befinden sich in Leinefelde-Worbis Industriegroßflächen, die für die Flächenvorsorge für Ansiedlungen von hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung sind.

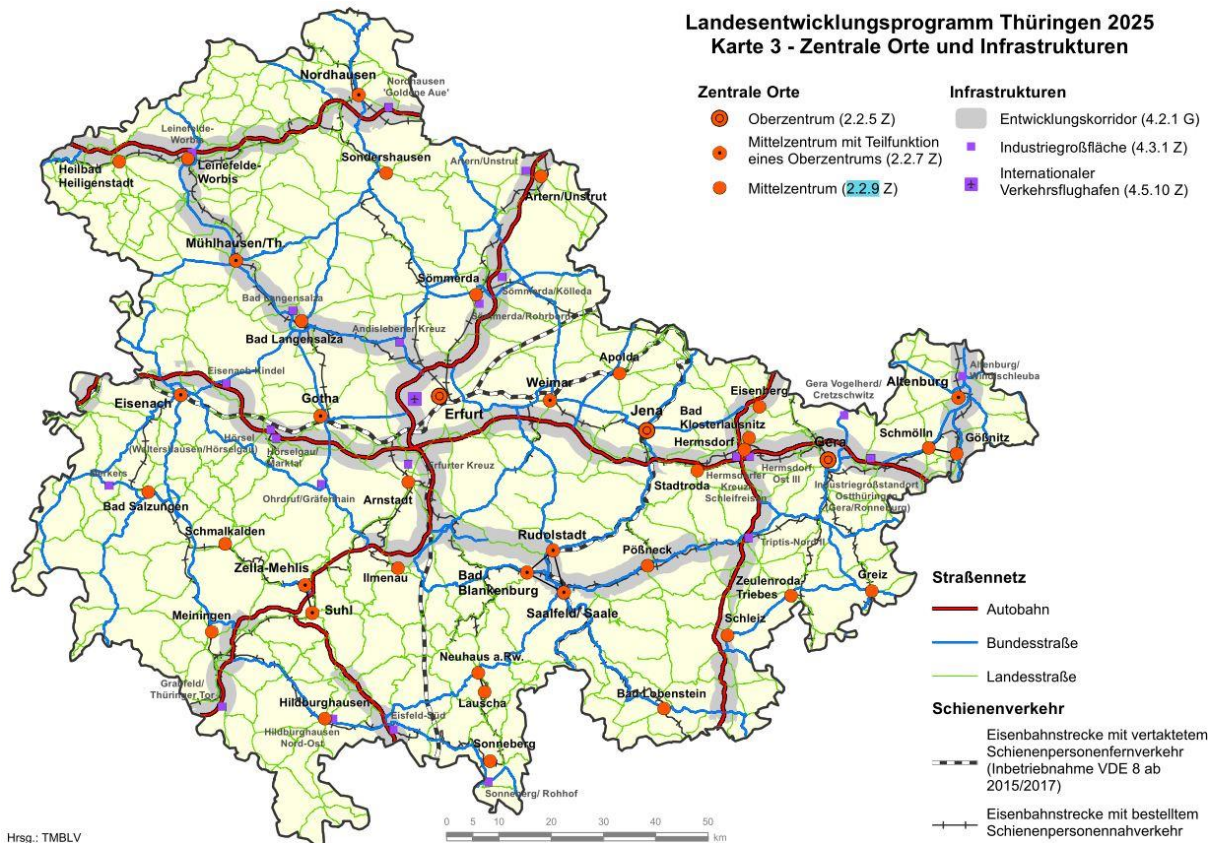


Abbildung 4: Ausschnitt LEP-Karte 3 - zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2014: Karte 3)

Regionalplan Nordthüringen (RP NT 2012)

Der Regionalplan Nordthüringen (RP NT 2012), welcher mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen (RROP NT) dar. Er ist von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen erarbeitet. Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 29.10.2012 im Thüringer Staatsanzeiger.

Im Regionalplan Nordthüringen des Thüringer Landesverwaltungsamtes verlaufen durch die Stadt Leinefelde-Worbis die europäisch bedeutsame Straßenverbindung BAB 38, großräumig bedeutsame Straßenverbindung B 247 sowie mehrere überregional und regional bedeutsame Straßenverbindungen des Landes. Durch den Ortsteil Breitenholz verläuft die L 1014, die im RP NT als sonstige Straßenverbindung gekennzeichnet ist. Weiterhin weist der RP NT in der Stadt Leinefelde-Worbis eine europäisch sowie eine großräumig bedeutsame Schienenverbindung aus: Im Ortsteil Leinefelde befindet sich ein Bahnhof sowie ein Bahn-Bus-Verknüpfungspunkt.

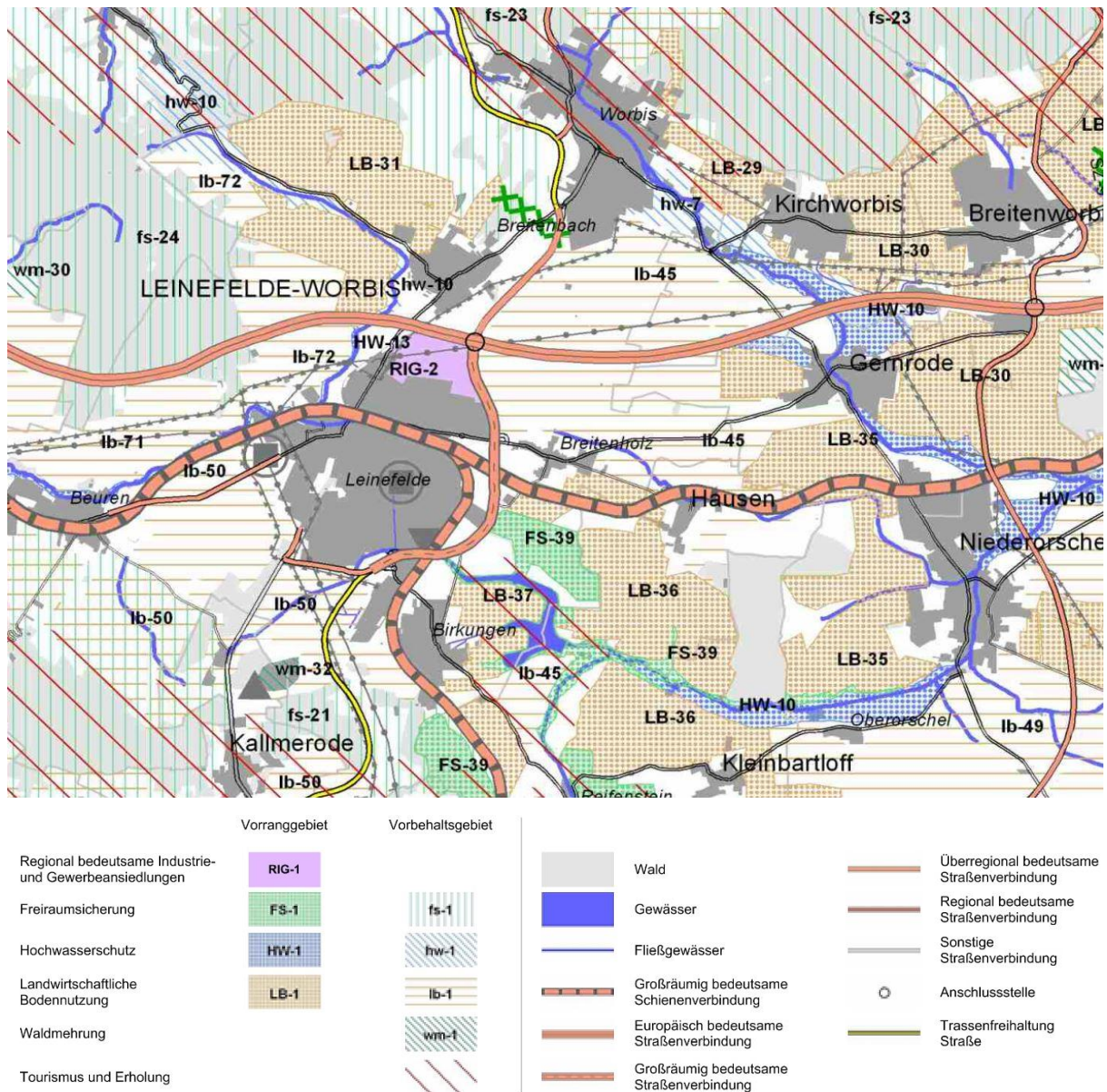


Abbildung 5: Auszug aus RP-Nordthüringen mit Auszug aus der Legende (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen 2012: Raumnutzungskarte Westteil)

Weiterhin werden die fachlichen Ziele des Regionalplanes Nordthüringen durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen konkretisiert. Vorranggebiete dienen in der Regionalplanung als raumplanerisches Instrument, entsprechend dem Prinzip der optimalen Raumnutzung. Nach diesem Prinzip wird jede Nutzungsart auf den für sie am besten geeigneten Flächen angesiedelt. Ausschlaggebend ist die fachliche Eignung einer Nutzungsfunktion aufgrund der gegebenen Standortbedingungen und der an die Fläche gestellten Nutzungsansprüche. Daraus ergeben sich für jede Fläche spezifische Eignungen, die den jeweiligen *Fachvorrang* begründen. Unterschieden werden Gebiete mit einfachem Vorrang, die nur für eine Nut-

zung besonders geeignet sind, Gebiete mit Überlagerung von mehreren Vorrängen und Gebiete ohne Vorrang, d.h. ohne besondere Eignung¹. Im RP NT stellt der Bereich nördlich des Ortsteils Leinefelde ein Vorranggebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen (RIG-2) dar. Zudem prägen die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB) und Freiraumsicherung (FS) die räumliche Struktur im Südosten der Stadt. Weiterhin finden sich an Fließgewässern und Gewässern Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

In *Vorbehaltsgebieten* sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Gebiete, in denen einer bestimmten raumbedeutsamen Nutzung oder Funktion bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen "besonderes Gewicht beigemessen" werden soll. Im Gegensatz zum Vorranggebiet sind diese konkurrierenden Nutzungen jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen². Hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete stellt der RP NT innerhalb der Stadt Leinefelde-Worbis Flächen für landwirtschaftliche Bodennutzung (lb), Freiraumsicherung (fs), Waldmehrung (wm) und Tourismus und Erholung dar. Oberhalb des Ortsteils Breitenholz befindet sich das Vorbehaltsg Gebiet lb-45.

Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 1998. Dieser sieht für den Ortsteil Breitenholz im Innenbereich gemischte Bauflächen (M) vor. In den Randbereichen finden sich Wohnbauflächen (W), Flächen für private Eigentümergeärten (GR) und eine gewerbliche Baufläche (G). Ringsum dominieren Flächen für die Landwirtschaft in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im aktuellen Flächennutzungsplan von Leinefelde-Worbis sind die betreffenden Planungsflächen im Norden des Ortsteils als "Wohnbaufläche" (W), Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Des Weiteren wurde zur räumlichen Anbindung des Siedlungsbereichs eine Stichstraße festgelegt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Hierbei soll die Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" im Norden gänzlich zur Grünfläche mit Zweckbestimmung "Reitsportanlage" geändert werden, um eine planungsrechtliche Grundlage für den sich dort befindlichen Reitplatz des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. zu schaffen.

¹ Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH 2001

² *quality*-Datenbank Klaus Gebhardt e.K. o.J.

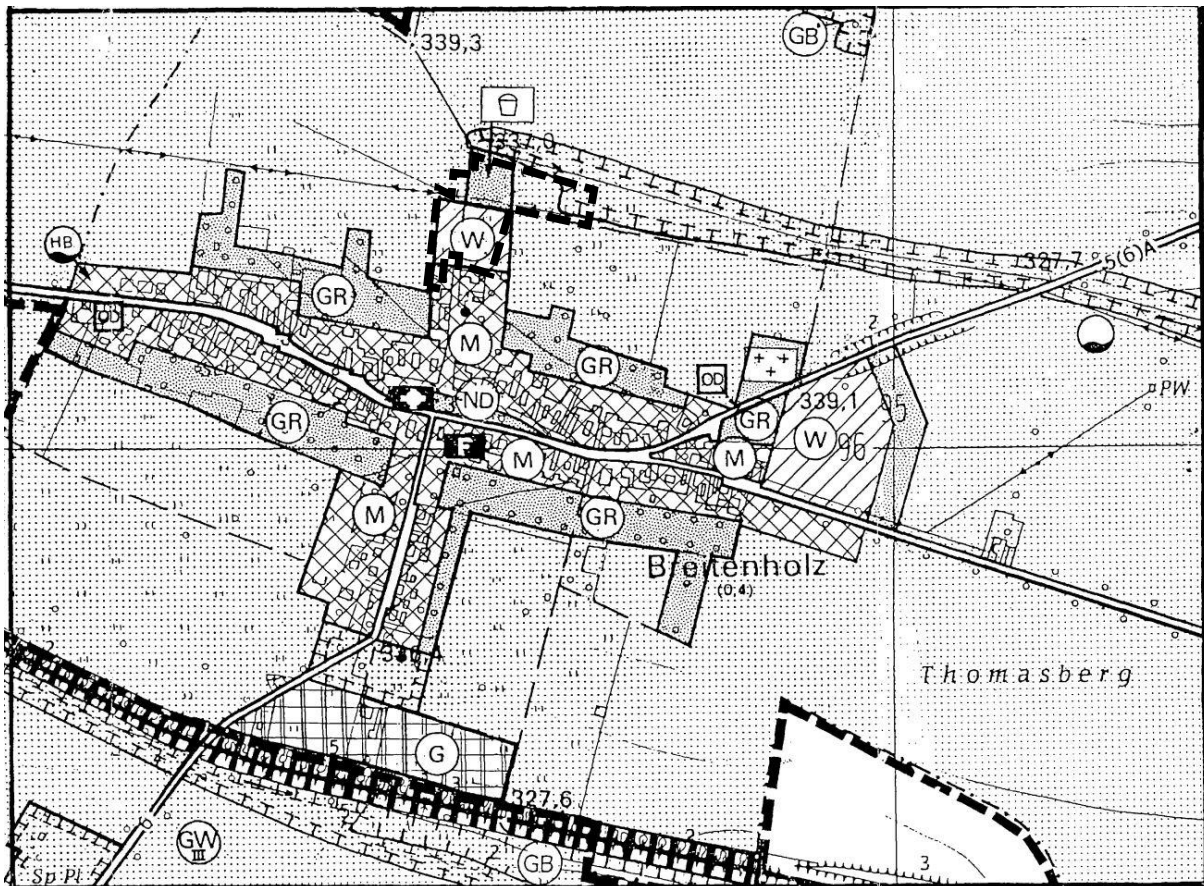


Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde - Darstellung Vorhabengebiet (Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis)

1.6. Informelle Planung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (Stand 2015), ist die Weiterführung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 2006. Mit dieser Weiterentwicklung sollen die Ziele der Stadtentwicklung neu justiert und neue Handlungsbedarfe bis 2030 festgelegt werden.

Das ISEK 2030 der Stadt Leinefelde-Worbis enthält die Rahmenbedingungen für den Stadtbau, erläutert die strategische Orientierung und zeigt folglich die Ziele und Maßnahmen auf.

Zusammenfassende Erläuterung:

Die grundlegende Orientierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Charakteristika der einzelnen Stadt- bzw. Ortsteile. Dabei sollen deren spezifische Potentiale weiter akzentuiert werden. Das Profil des Stadtteils Leinefelde soll weiter als Arbeits-, Einkaufs- und Wohnstandort konkretisiert werden. Die weitere Flächenentwicklung der Vorranggebiete für regionale Industrie- und Gewerbeansiedlung ist dabei ein wesentliches Merkmal. Insbesondere die Flächenpotentiale des OT Breitenbach sind für Gewerbe- und Industrieansiedlung an der A 38 einzubeziehen.

Für den Stadtteil Worbis gilt es die Stärken hinsichtlich der Wohnqualität, der touristischen Attraktionen sowie die Stellung als Ausgangspunkt für die Freizeitnutzung der angrenzenden Landschaftsräume weiter auszubauen.

Weitere Schwerpunkte und Ziele über die grundlegende Orientierung hinaus sind:

- Sicherung und Ausbau der Wirtschaftskraft,
- Absicherung der Stadt als Mittelzentrum,
- Bündelung einer systemübergreifenden Mobilität am Bahnhof Leinefelde,
- Weitere Abrundung und Qualifizierung des Wohnungsangebots in den Stadtteilen, Leinefelde und Worbis sowie
- Stärkung der touristischen Potentiale.

Seit der Beschlussfassung zum STEK 2020 konnten bereits einige der darin genannten Ziele umgesetzt werden. Davon profitierte insbesondere der öffentliche Raum in den Ortsteilen. Als weiteres wichtiges Ergebnis ist die Überarbeitung des Flächennutzungsplans einschließlich Landschaftsplan zu nennen. Weitere Ergebnisse, mit dem Zusatz, dass sich diese als Daueraufgaben verstetigen, sind die verbesserte Prozesssteuerung, das Bauflächen- und Gebäudemanagement sowie das Monitoring (Überwachung).

Stadtstrukturell liegt der Fokus weiterhin auf der Verbesserung der Außenwirkung der Ortsteile im Landschaftsraum sowie der Vernetzung der Ortsteile untereinander und mit dem Landschaftsraum. Dazu zählen zudem die Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes, die Sicherung einer nachhaltigen Mobilität und die Intensivierung des Stadtmarketings.

Die vordringlichste Aufgabe im OT Breitenholz ist weiterhin die Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern, durch eine Verkehrsberuhigung und die gestalterisch-funktionale Aufwertung des Dorfangers. Maßnahmen hierfür sind Grünstreifen zur Ortsabrundung und naturräumliche Strukturverbesserungen sowie die Schaffung von Grünzonen im Siedlungsgebiet.

2. Bestandssituation

Der Ortsteil Breitenholz ("breites Holz" = ausgedehnter Wald), in welchem sich der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, liegt östlich der Altstadt von Leinefelde und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist Breitenholz an die anderen Ortsteile über die Landesstraße L 1014. Der Gebäudebestand in Breitenholz setzt sich überwiegend aus historischen und modernen Wohnbauten mit 2-3 Geschossen entlang der Hauptstraße (L 1014) und Nebenstraßen zusammen. Den zentralen Platz im Ort bildet der Dorfanger mit der katholischen Kirche St. Mariä Heimsuchung. Im Süden des Ortsteils befindet sich ein kleines Gewerbegebiet an der West/Ost-Schienenverbindung. Im und rund um den OT Breitenholz befinden sich keine Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete u.ä.).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Norden von Breitenholz. Baulich ist das Gebiet durch die bereits vorhandene Reitanlage des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. geprägt. Oberhalb des Geltungsbereiches verläuft der Schwarzburger Laubach (Gewässerachse 3 m) sowie südlich eine oberirdische Stromleitung (Mittelspannung) der Thüringer Energienetze.

3. Planungsziele

Anlass des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Antrag eines Vorhabenträgers zur Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nutzung der Reitsportanlage.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend folgender beschriebener Planungsziele geschaffen werden:

- den Reitsportplatz des Reit- und Fahrsportvereins in ihrem Bestand planungsrechtlich sichern und eine verträgliche landschaftsgerechte Einbindung erreichen
- Entwicklung einer Ausgleichsfläche für den Eingriff mit einer verträglichen landschaftsgerechten Einbindung

4. Nutzungskonzept des Reit- und Fahrsportvereins

Der Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V. besteht aktuell aus 9 erwachsenen Mitgliedern und 4 Kindern im Alter von unter 10 Jahren. Die Vereinsmitglieder besitzen insgesamt 5 Pferde, die allerdings nicht dauerhaft im Bereich der Reitsportanlage gehalten werden. Alle Mitglieder des Vereins stammen aus dem Ortsteil Breitenholz und halten auch ihre Pferde vor Ort, wodurch das Anreisen mit PKW und Pferdeanhänger zur Reitsportanlage nicht notwendig ist. Zu den Trainingszeiten bzw. -einheiten, welche jeweils dienstags und donnerstags von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr stattfinden, kommen die Vereinsmitglieder auf den eigenen Pferden geritten. Während der Trainingszeiten befinden sich in der Regel keine Zuschauer auf dem Gelände. Während des Trainingsbetriebs wird der Pferdemit von den Vereinsmitgliedern nach dem Verursacherprinzip selbst entsorgt.

Da der Reitplatz aktuell nicht über eine Turnierzulassung verfügt, finden auch keine Turniere statt. Zukünftig, nach Erlangen der Turnierzulassung, ist es geplant maximal 7 Mal im Jahr ein Turnier mit maximal bis zu 50 Zuschauern zu veranstalten. Die PKW-Stellplätze für die Zuschauer könnten dann temporär für den Veranstaltungstag in Längsaufstellung im Worbiser

Weg zur Verfügung gestellt werden. Dies ist dann vorab durch den Veranstalter mit der zuständigen Behörde der Stadtverwaltung der Stadt Leinefelde-Worbis zu klären und zu organisieren. Der im Rahmen eines Turniers anfallende Pferdemist, ist organisiert durch den Veranstalter des Turniers, vor Ort in dafür geeigneten Behältnissen zu sammeln und anschließend fachgerecht zu entsorgen oder zu verwerten.

5. Begründung der textlichen Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Baufeld 1 sind Tribünen für den Reitplatz und ein Schiedsrichterturm zulässig.

Begründung:

Es werden im Baufeld 1 Tribünen und ein Schiedsrichterturm vorgesehen, um eine Erweiterung des Vereinslebens auf einen kleineren Turnierbetrieb zu ermöglichen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ

Im Baufeld 1 wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO um 25% überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von 0,5.

Begründung:

Die festgesetzte GRZ richtet sich nach dem in der BauNVO vorgegebenem Maß für Allgemeine Wohngebiete. Um eine bessere Auslastung der Grundstücke zu gewährleisten, wird die Überschreitung der GRZ um 25% auf maximal 0,5 zugelassen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16ff BauNVO)

Im Baufeld 1 sind die folgenden maximalen Höhen baulicher Anlagen (H_{\max}) einzuhalten:

$H_{\max 1}$: 4 Meter für die Tribünen

$H_{\max 2}$: 6 Meter für den Schiedsrichterturm

Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene mittlere Geländehöhe in der Mitte der baulichen Anlage gemessen an allen Eckpunkten der baulichen Anlage.

Begründung:

Die festgesetzten maximalen Höhen für die baulichen Anlagen orientieren sich an den notwendigen Maßen für die geplanten Nutzungen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Im Baufeld 1 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Vollgeschosse richtet sich nach der Notwendigkeit für die Planung des Schiedsrichterturms. Der Begriff Vollgeschoss beruht auf der Definition des Vollgeschosses gem. § 92 Abs. 2 ThürBO.

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

3.1 Im Baufeld 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Da sich der Geltungsbereich am Ortsrand befindet, wird im Baufeld 1 eine offene Bauweise bevorzugt - die Grenzabstände sind hier einzuhalten.

3.2 Einzelhäuser

Im Baufeld 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1. Allgemeine Regelungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen, Ver- und Entsorgungsleitungen (oder- und unterirdisch) sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten. Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht beseitigt werden in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. Es sind mindestens 50% der überbaubaren Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen. In den privaten Grünflächen darf der Nadelholzanteil nicht mehr als 50% betragen.

2. Allgemeine Regelungen für alle Kompensationsflächen:

- Bäume und Strauchbepflanzungen, sind bei deren Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ergänzen, wenn Lücken von mehr als 10% der Pflanzfläche oder mehr als 25 m² entstanden sind.
- Unterhaltungspflege der Gehölzpflanzungen: 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege
- Unterhaltungspflege Strauchpflanzungen: Strauchpflanzungen sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
- Unterhaltungspflege Streuobst: Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts
- Zu erhaltende Bestandsbäume sind während der Bauarbeiten zu schützen.
- Lockerung des anstehenden Bodens in den Pflanzflächen bis zu einer Tiefe von 40 cm.
- Es sind die Pflanzabstände des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

3. Kompensationsfläche A 1 (Streuobstwiese)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A 1 sind auf ca. 1.330 m² Obstbäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm, im Abstand von mind. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Dreibock). Es ist ein fachgerechter Pflanzschnitt durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Bäume sind zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Alle 5 Jahre ist ein fachgerechter Erhaltungs- und Erziehungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste 2. Die Kompensationsfläche A 1 ist als extensive, düngungsfreie Grünlandnutzung des Unterwuchs zu entwickeln. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A 1.

4. Kompensationsfläche A 2 (Feldhecke)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A2 sind auf einer Fläche von 420 m² Feldgehölze in einer geschlossenen Feldhecke (überwiegend Bäume) anzupflanzen. Es sind mind. 10% Dornensträucher zu pflanzen. Fachgerechte Pflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung als Hochstamm, mind. 12/14cm Stammumfang und von Sträuchern 40/60 cm, verpflanzt, 3-4 Triebe, als geschlossene Pflanzung, vollflächige Abdeckung des Pflanzstreifens mit Rindenmulch, Dicke 8-10 cm. Die Strauchpflanzungen erfolgen als ca. 10 m breiter Pflanzstreifen, mehrreihig versetzt, freiwachsend (ungeschnitten). Der Abstand zwischen den Bäumen hat 8-10m zu betragen. Es erfolgt die Pflanzung als versetzte Baumreihe. Die Bäume sind stabil zu verankern mit Pfahldreibock. Die Bäume sind mit Wickelmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste 1. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A 2.

5. Kompensationsfläche A 3 (Feuchtgrünland, extensiv)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A3 ist auf 482m² eine Feuchtwiese in extensiver Nutzung zu schaffen. Die Begrünung der Fläche hat mit der Regiosaatgutmischung für Feuchtwiesen (70% Gräser, 30% Kräuter und Leguminosen; HK5/UK5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, Saatstärke 3-5g/m²) zu erfolgen. Die Flächen sind durch eine zweischürige Mahd oder durch Beweidung in einer niedrigen und offenen Vegetationsdecke zu erhalten, um als potentiell Wiesenvogel-Bruthabitat zu dienen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A3.

Pflanzliste 1

Gehölze I. Ordnung, Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14cm

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, 40 bis 60cm Höhe

- *Corylus avellana* Haselstrauch
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselstrauch
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Euonymus europaea* Pfaffenhütchen
- *Rosa canina* Hunds- od. Heckenrose
- *Rosa pimpinellifolia* Bibernelle
- *Salix aurita* Ohrweide
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Obstgehölze Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10cm

- *Malus domestica* Apfel in heimischen Sorten
- *Prunus avium* Kirsche heimische Sorten
- *Prunus domestica* Pflaume in heimischen Sorten
- *Pyrus communis* Birne in heimischen Sorten

6. Hinweise

(1) Behandlung des Oberflächenwassers

Es sind die Richtlinien zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu berücksichtigen.

(2) Altlasten und Bodenfunde

Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen. Beim Auftreten weiterer Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen. Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt.

(3) Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergungen oder auch Dokumentationen. Es sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG von der Planung betroffen. Bodendenkmale sowie archäologische Fundstellen sind nicht belegt oder zu vermuten.

(4) Erschließung / Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ). Angrenzend zum Bebauungsplangebiet befindet sich ein Mischwasserkanal des WAZ. Die Abwasserreinigung erfolgt aktuell bereits über vollbiologische Kleinkläranlagen. Das vorgereinigte Schmutzwasser wird gemeinsam mit dem Niederschlagswasser in den Vorfluter "Schwarzburger Laubach" eingeleitet. Alle noch herzustellenden Abwasserleitungen, auch die im öffentlichen Bereich, sind durch die Eigentümer der Flächen herzustellen. Dies ist vorab mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" vertraglich zu regeln. Für eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beantragen. Vorrangig ist das Niederschlagswasser jedoch auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten. Träger für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist der

Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal". Der Anschluss und die Erweiterung des Wassernetzes finden an den bestehenden Trinkwasserleitung im Worbiser Weg statt. Die wasser-technische Erschließung (Planung, Ausführung, Finanzierung) erfolgt über den Vorhabenträger. Der hierfür erforderliche Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem TWZV "Oberes Leinetal" ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Alle noch herzustellenen Abwasserleitungen, auch die im öffentlichen Bereich, sind durch die Eigentümer der Flächen herzustellen. Dies ist vorab mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ vertraglich zu regeln. Träger für die Energieversorgung im Plangebiet ist die Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Die elektrotechnische Versorgung für die Wohnbauzwecke kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet werden. Den Geltungsbereich tangiert eine oberirdische Stromleitung (Mittelspannung) der Thüringer Energienetze. Die Versorgungsstrassen sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich verlegt werden. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern in den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen, ordnungsgemäß zu entsorgen.

(5) Wiedereinsatz Mutterboden/Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn an in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (mit Baupisten, Baggermatten) und Vergeudung zu schützen. Für das Schutzgut Boden sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Maßnahmenblatts A 4 und des Umweltberichts zu beachten, und die DIN 19731:1998-05 sowie der §2 Abs.2 Nr. 1 BBodSchG zur Wahrung der Bodenfunktion während der Bauphase sind einzuhalten. Bei allen Erdarbeiten sind Mutter- und Unterboden getrennt auszuheben und zu lagern. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Stadt Leinefelde-Worbis hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen.

Die Schichtenverzeichnisse sowie die Erkundungsdaten und die Lagepläne sind nach Abschluss der Bohrarbeiten durch die Bohrfirma dem Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie zu übermitteln. Größere Baugruben sind dem TLUG rechtzeitig anzuzeigen.

(6) Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die zuständigen Ordnungsbehörden, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

(7) Brand- und Katastrophenschutz

In den Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder sind fachgerecht anzubringen und zu warten. Die Löschwasserversorgung ist mit $48 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (seperater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern. Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Nicht standardgerechte Löschwasserstellen werden nicht herangezogen. Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16t, Breite $\geq 3\text{m}$, Höhe d. Durchfahrt $\geq 3,50\text{m}$, Kurvenradien $\geq 10,50\text{m}$, Bewegungsfläche $7 \times 12\text{m}$, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße $210 \times 594\text{mm}$) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein. Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie den folgenden Anforderungen genügen:

Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau, sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbare Kabelkanäle an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in

feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit, ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaikanlagen" vom Februar 2012).

(8) Gehölzbeseitigung

Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10 - 28.02 durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung, auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

(9) Geodätische Festpunkte

Geodätische Festpunkte sind entsprechend des ThürLVerfG besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des TLBG zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLBG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

(10) Abstände Kabeltrassen und Leitungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen sowie der Verlegung von Neuleitungen zu beachten und mit dem betreffenden Versorgungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen.

(11) Geologische Untersuchungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

(12) Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist an Gewässern II. Ordnung, hier dem Schwarzburger Laubach, ein Gewässerrandstreifen von 5m, gemessen ab der Böschungsoberkante, zu berücksichtigen. In diesem Gewässerrandstreifen ist die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher, das Pflanzen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, untersagt. Des Weiteren ist gem. § 21 Abs. 5 BNatSchG die Errichtung von baulichen Anlagen im Uferrandstreifen untersagt.

Verfasst durch:

Claus-Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt

Heilbad Heiligenstadt, den 11.10.2021

Quellenverzeichnis

Material

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Regionale Planungsstelle beim Thüringer Landesverwaltungsamt (Hg.) 2012: Regionalplan Nordthüringen, Sondershausen.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringen im Wandel, Erfurt.

Stadt Leinefelde-Worbis (Hg.) o.J.: Flächennutzungsplan, verfügbar auf: <<https://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>> (Zugriff: 2020-02-25).

Online

Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH (Hg.) 2001: Lexikon der Geografie, Vorranggebiet, verfügbar auf: <<https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/vorranggebiet/8749>> (Zugriff: 2020-02-25).

Quality-Datenbank Klaus Gebhardt e.K. (Hg.) o.J.: Das Umwelt-Lexikon, Vorbehaltsgebiet, verfügbar auf: <<https://www.umweltdatenbank.de/cms/lexikon/48-lexikon-v/395-vorbehaltsgebiet.html>> (Zugriff: 2020-02-25).

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Hg.) o.J.: Bodenrichtwertsystem Thüringen, geoproxy, verfügbar auf: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp> (Zugriff: 2020-02-25).

Anlagen

ANLAGE 1 Fotodokumentation

ANLAGE 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

ANLAGE 3 Maßnahmenverzeichnis

ANLAGE 4 Bestandsbiotopkartierung / Eingriff

ANLAGE 5 Kompensations- und Maßnahmenplan

Anlage 1

Fotodokumentation

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
"Vor der Büche" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis



Ansicht Laube und Freifläche



Worbiser Weg mit Wohnhaus im Hintergrund



Wohnhaus und Obstwiese im Norden



Pferdekoppel



Weg nach Norden mit Scheune



Weg nach Norden



Reitplatz



Reitplatz



Bachlauf und Ufer im Norden



Reitplatz mit "Bauwagen"



Hochbehälter und Verteilerkasten



Wiese im Nordosten (geplante Ausgleichsfläche)

Anlage 2

Eingriffs- & Ausgleichsbilanz

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
"Vor der Büche" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

Anlass und Ziel

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Vor der Büche" hat der Vorhabenträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere wurde "Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell", TMLNU, 2005 verwendet.

Die Kartierung des Plangebietes wurde nach der "Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen" 2001, angefertigt. Dabei wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotop		Bestandsbeschreibung	
Biotoptyp	Code	Beschreibung	Bedeutung
Mesophiles Grünland	4223	östlich des Longierplatzes, mehrmalige Mahd bzw. Beweidung im Jahr, artenarm	25
Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten	9392	Vegetationsflächen um den Logierplatz auf Flurstück 832/86, z.T. mit Baumbestand	30
Sonstige feuchte Intensivgrünländer	4250	westlich der Pferdekoppel Stickstoff-Zeigerpflanzen, eher artenarm	25

Da der Reitplatz vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung keine bauplanungsrechtliche Grundlage besaß und somit aktuell über keine Genehmigung verfügt, werden die Flächen des Reitplatzes mit dem Ausgangsbiotopwert der Ruderalflur bilanziert.

Eingriffsbewertung:

Eingriffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Eingriffs- schwere	Wert- verlust
		Biotoptyp	Bed.- stufe	Biotoptyp	Bed.- stufe		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)
Baufeld 4 (Tribüne)							
E 1	203 m ²	Ruderalflur (9392)	30	sonstige Sportanlage (9329), bebaubar (x 0,5 GRZ) 101,50 m ²	0	- 30	- 3.045
				sonstige Sportanlage (9329), nicht überbaubar 101,50 m ²	20	- 10	- 1.015
							- 4.060
E 2							
E 2	1.000 m ²	Ruderalflur (9392)	30	sonstige Sportanlage (9329)	10	- 20	- 20.000
							- 20.000
Sonstige Grünflächen							
E 3	1.181 m ²	Ruderalflur (9392)	30	sonstige Grünflächen (9399)	20	- 10	- 11.810
							- 11.810
Endsumme							- 35.870

Die Eingriffsbewertung endet mit einem ermittelten Defizit von – **35.870** Wertpunkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherzustellen bzw. führen zur einer Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Innerhalb der folgenden Tabelle sind Maßnahmen aufgeführt, die das zuvor ermittelte Kompensationsdefizit verringern und welche sinnvoll innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufwertung bestehender Biotopsysteme und des Landschaftsbildes führen können. Die folgende Tabelle verdeutlicht die Wertsteigerung, die durch die Ausgleichsmaßnahmen erreicht wird.

Die Wertstufen der geplanten Biotope begründen sich wie folgt:

Der östliche Teilbereich des Flurstückes 832/86 steht als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Unmittelbar an das Flurstück grenzt der Schwarzbürger Laubach an, als begradigter, temporär wasserführender Bachlauf. In der angrenzenden Fläche sind zahlreiche nässe-zeigenden Pflanzen zu finden, deshalb soll angrenzend an den Bachlauf ein ca. 5m breiter Streifen als Feuchtgrünland entwickelt werden. Es erfolgt die Verwendung von einheimischem Saatgut zur Ausbildung der Feuchtwiese und die Unterhaltung durch Mahd oder Beweidung. Die Ausgleichsmaßnahme wird mit 45 Wertpunkten bilanziert.

In den angrenzenden Bereichen wird zum einen die Anlage einer Feldhecke, mit überwiegend Bäumen, 10m breit, >10% Dornen und zum anderen die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver, düngungsfreier Grünlandnutzung im Unterwuchs geplant. Die Feldhecke und die Streuobstwiese werden jeweils mit 40 Wertpunkten bilanziert.

Ausgleichsfläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Eingriffs- schwere	Wert- gewinn
		Biotoptyp	Bed.- stufe	Biotoptyp	Bed.- stufe		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)
Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung Streuobstwiese							
A 1	1.330 m ²	mesophiles Grünland (4223)	25	Streuobstwiese, extensiv mit Unterwuchs (6510)	40	+ 15	+ 19.950
							+ 19.950
Ausgleichsmaßnahme – Feldhecke Bäume							
A 2	420 m ²	mesophiles Grünland (4223)	25	Feldhecke, überwiegend Bäume, 10m breit, 10% Dornen (6120)	40	+ 15	+ 6.300
							+ 6.300
Ausgleichsmaßnahme – Feuchtgrünland							
A 3	482 m ²	mesophiles Grünland (4223)	25	Extensives Feuchtgrünland(4230)	45	+ 20	+ 9.640
							+ 9.640
Summe Ausgleichsmaßnahmen Gesamt:							+ 35.890

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen endet mit einem Überschuss von + 35.890 Wertpunkten.

Die Bilanz endet mit einem Überschuss von **+ 20 Wertpunkten**. Alle Eingriffe in den Naturhaushalt konnten somit ausgeglichen werden.

Anlage 3

Maßnahmenverzeichnis

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
"Vor der Büche" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

Bezeichnung des Projektes Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Vor der Büche"	Maßnahmenblatt A1	Maßnahmennummer A 1 A=Ausgleichsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 832/86		
Konflikt :		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von mäßig artenarmen mesophilen Grünland (4223) <u>Eingriffsumfang:</u> 1.330 m ²		
Maßnahme		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Neupflanzung von Obstgehölzen zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit dem Ziel der Biotopsteigerung, der Verbesserung von Biotopstrukturen, der nachhaltigen Entwicklung eines Biotopverbundes und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese mit einer extensiv genutzten, düngungsfreien Grünlandnutzung im Unterwuchs.		
<u>Pflanzung Obstgehölze und Grünlandansaat:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm im Bereich der Grünlandansaat und von ca. 40 cm im Bereich der Gehölzpflanzungen - ca. 8m Abstand zwischen den Gehölzpflanzungen - stabile Verankerung der Bäume mit Pfahldreibock, Bäume sind mit Wickelmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen - fachgerechte Ansaat durch regionalisiertes Ökotypensaatgut mit mind. 30% Krautanteil, Saatstärke 5g/m², Bsp: Regiosaatgutmischung Feuchtwiese, 70 % Gräser / 30 % Kräuter & Leguminosen, HK5 / UG5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert - die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen: 		
<u>Pflanzliste 2: Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, in gebietseigenen Sorten (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)</u>		
Malus domestica	Apfel	
Prunus avium	Kirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Pyrus communis	Birne	
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u>		
1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts (Erziehungsschnitt) alle 5 Jahre; Entwicklungsziel für Streuobstbestände ist nach 30 Jahren erreicht		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)		
Vorgesehene Regelung		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	m ²	Künftiger Eigentümer: Reit- und Fahrspportverein Breitenholz e.V.
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	m ²	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb	m ²	Künftige Unterhaltung: Reit- und Fahrspportverein Breitenholz e.V.
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	1.330 m ²	

Bezeichnung des Projektes	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer	
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Vor der Büche"	A2	A 3 A=Ausgleichsmaßnahme	
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 832/86			
Konflikt :			
<u>Beschreibung:</u> Verlust von mäßig artenarmen mesophilen Grünland (4223) <u>Eingriffsumfang:</u> 420 m ²			
Maßnahme			
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Anpflanzung eines Feldgehölzes (6120) als geschlossene Feldhecke. Ziel ist eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, die Verbesserung der Biotopstrukturen und eine nachhaltige Entwicklung eines Biotopverbundes. Es sind mind. 10% Dornensträucher zu pflanzen. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer ausgeprägten Baum- und Strauchschicht.			
<u>Pflanzung des Feldgehölz als Strauchhecke:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> - Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 40 cm - fachgerechte Pflanzung von Bäumen I. Ordnung und von Sträuchern als geschlossene Pflanzung, vollflächige Abdeckung der Pflanzfläche mit Rindenmulch, Dicke 8-10cm - Strauchpflanzungen erfolgen flächig im Pflanzraster von 1,5m x 2,0m, versetzt - Baumpflanzungen erfolgen im Abstand von 8-10m - die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen: 			
<u>Pflanzliste 1:</u>			
<u>Bäume I. Ordnung, Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 8-10cm</u>		<u>Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, 40-60cm Höhe</u>	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselstrauch
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus avium	Vogelkirsche	Cornus mas	Kornelkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Liguster
		Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
		Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa piminellifolia	Bibernellrose
		Salix aurtia	Ohrweide
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u> 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Wässerung der Pflanzungen in besonders trockenen Sommern; Strauchpflanzungen alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen; Entwicklungsziel für Gehölzpflanzungen ist nach 10 Jahre erreicht.			
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)			
Vorgesehene Regelung			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	m ²	Künftiger Eigentümer: Reit- und Fahrspportverein Breitenholz e.V.	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	m ²		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb	m ²	Künftige Unterhaltung: Reit- und Fahrspportverein Breitenholz e.V.	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	230 m ²		

Bezeichnung des Projektes Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Vor der Büche"	Maßnahmenblatt A3	Maßnahmennummer A 3 A=Ausgleichsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 832/86		
Konflikt :		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von mäßig artenarmen mesophilen Grünland (4223) <u>Eingriffsumfang:</u> 482 m ²		
Maßnahme		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Schaffung von Feuchtgrünland durch Ansaat mit dem Ziel der Biotopsteigerung, der Verbesserung von Biotopstrukturen und der nachhaltigen Entwicklung eines Biotopverbundes. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer extensiv genutzten, düngungsfreien Grünlandnutzung las Feuchtgrünland.		
<u>Pflanzung Obstgehölze und Grünlandansaat:</u> - Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm im Bereich der Feuchtgrünlandansaat - fachgerechte Ansaat durch regionalisiertes Ökotypensaatgut mit mind. 30% Krautanteil, Saatstärke 3-5g/m ² , Bsp: Regiosaatgutmischung Feuchtwiese, 70 % Gräser / 30 % Kräuter & Leguminosen, HK5 / UG5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert		
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u> 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; zweimalige Mahd pro Jahr mit leichtem Fahrwerk oder Beweidung durch Schafe, Entfernung des Mahdgutes		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)		
Vorgesehene Regelung		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	m ²	Künftiger Eigentümer:
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	m ²	Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.
<input type="checkbox"/> Grunderwerb	m ²	Künftige Unterhaltung:
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	3.095 m ²	Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V.

Bezeichnung des Projektes Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Vor der Büche"	Maßnahmenblatt A4	Maßnahme Bodenschutzmaßnahmen
Lage der Maßnahme: Gesamter Geltungsbereich		
Konflikt :		
<u>Beschreibung:</u> Beeinträchtigung/ Verlust der Bodenfunktionen durch Bauarbeiten und Versiegelung		
Maßnahme		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Gemäß §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind zur Wahrung der Bodenfunktion während und nach der Bauphase folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen zu ergreifen: <ul style="list-style-type: none"> - Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern sowie standort- und fachgerecht wieder einzubauen, gewachsene Bodenhorizonte sind zu erhalten - baubedingte Schadstoffeinträge von Maschinen und Baustofflagern sind zu vermeiden - Baumaterialien sind zum Schutz vor Ausschwemmung in Boden sowie Grundwasser vor Niederschlag abzudecken - Baumaßnahmen sind möglichst außerhalb der Vegetations-, Gast- sowie Brutvogelperiode durchzuführen (Möglichkeiten einer Bauzeitregelung) - der Neuaufbau des Bodens ist fachgerecht mit dem aktuellen Stand der Technik durchzuführen und nach Abbau der Baustelleneinrichtung sind die Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag von Oberboden zu beseitigen - möglichst kein Einbau von Fremdsubstraten, in Ausnahmefällen sind unbelastete, standortgerechte Substrate zu verwenden - fachgerechter Umgang mit Bodenmaterialien bei Umlagerungen (DIN 19731 und UM, 1991) - Verwendung von Baggermatten - besonders empfindliche Böden sind durch Bauzäune vor Befahrung schützen, dies betrifft die Bereiche der durchnässten Bodenareale im Plangebiet - Anlage von Baupisten - Beachtung der Witterung - Anlage von Regenrückhaltebecken, Versickerungsmulden - kein Einbau kulturfähiger Erde in die untere Bodenschicht von technischen Bauwerken <u>Kompensationsmaßnahmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Tiefenlockerung der Baustelleneinrichtungsbereiche sowie der Baupisten nach Beendigung der Baumaßnahmen - Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens durch Anpflanzung von Feldhecken, Bäumen und Obstgehölzen (entsprechend der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen) - Kalkung möglich zur Verbesserung der Bodenfunktionen und um der Versauerung des Bodens entgegen zu wirken in permanenten Nässebereichen <u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> während der gesamten Bauphase		

Anlage 4

Bestandsbiotopkartierung/ Eingriff

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
"Vor der Büche" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

Anlage 5

Kompensations- und

Maßnahmenplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
"Vor der Büche" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis