

Aufgestellt durch:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

Umweltbericht

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Betreutes Wohnen und
Tagespflege an der Katharine" der Stadt Leinefelde-Worbis

Stand 01/ 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	5
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUS-WIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCH-FÜHRUNG DER PLANUNG.....	7
2.1	Fauna, Flora, biologische Vielfalt.....	7
2.2	Boden.....	10
2.3	Wasser.....	19
2.4	Luft und Klima	20
2.5	Landschaft – Landschaftsbild	22
2.6	Mensch, menschliche Gesundheit.....	26
2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27
2.8	Gesamteinschätzung und Wechselwirkungen	27
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (STATUS-QUO-PROGNOSE)	28
4	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	28
4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	29
5	METHODIK	30
6	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	30
7	ZUSAMMENFASSUNG	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis, Ausschnitt 1.....	5
Abbildung 2 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis, Ausschnitt 2.....	6
Abbildung 3 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis	6
Abbildung 4 Übersicht Schutzgebiete Wintzingerode, Geoproxy	7
Abbildung 5 Natura 2000 Netz, Planungsraum nördlich von Worbis, an der Hahle gelegen, TLUG Schutzgebiete	8
Abbildung 6: vorkommende Bodenformen im Untersuchungsgebiet.....	11
Abbildung 7 Bodenschätzungskarten des Untersuchungsraumes, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis, Außer Gebrauch Stand 1953	12
Abbildung 4 Bettenhaus, Blick Richtung Norden.....	22
Abbildung 5 Bettenhaus, Blick nach Süden, Nebenanlage	22
Abbildung 6 Bettenhaus mit Freifläche davor, Blick Richtung Westen	22
Abbildung 7 Hotel und Gastronomie mit Freifläche davor, Blick Richtung Süden.....	22
Abbildung 8 Hotel und Gastronomie, Rückseite, Blick Richtung Osten.....	22
Abbildung 9 Nebengebäude im südwestlichen Geländekomplex, angrenzende ist das Heizhaus sichtbar.....	22
Abbildung 10 Heizhaus, Lage zwischen Hotel und Bettenhaus	23
Abbildung 11 Heizhaus, Lage zwischen Hotel und Bettenhaus , Blick nach Süden	23
Abbildung 12 Teilbereich Kläranlage, südwestlicher Geländekomplex	23
Abbildung 13 Teilbereich Kläranlage, südwestlicher Geländekomplex	23
Abbildung 14 östlicher Parkplatz	23
Abbildung 15 östlicher Geländekomplex mit teilversiegelter Zuwegung und Fußweg zu östlichen Parkplatz, Nadelgehölzstreifen und dahinterliegender Wald des Ohmgebirges	23
Abbildung 16 Blick nach Westen aus dem Geltungsraum heraus. Links Bestandsgarage, rechts angrenzende Wochenendhaussiedlung	24
Abbildung 17 Blick nach Osten in den Geltungsbereich.....	24
Abbildung 18 Bachlauf der Katharine	24
Abbildung 19 Blick nach Süden, links Hotel, rechts Heizhaus.....	24
Abbildung 20 Blick nach Norden, Laubwald des Ohmgebirges sichtbar	24
Abbildung 21 Blick nach Osten.....	24
Abbildung 22 Blick nach Westen	25
Abbildung 23 Blick nach Süden	25

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 vorkommende Bodenformen	11
Tabelle 2 Bedeutung der vorkommenden Bodenformen*	14
Tabelle 3 Wirkfaktoren und Bodenfunktionen: regelmäßig betroffen, je nach Intensität / Einzelfall betroffen, x eventuell betroffen, - i.d.R. nicht beeinträchtigt.....	16
Tabelle 4 Wechselwirkungen zwischen dem Boden und anderen Schutzgütern (Auswahl) ..	17
Tabelle 5 Darstellung Bodenschutzmaßnahmen	18

1 EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES BAULEITPLANS

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durch die verfahrensführende Kommune erforderlich. Der Umweltbericht als Entscheidungsgrundlage hierzu, wird auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren übernimmt zugleich die Funktion einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. Einzelfallprüfung nach UVPG.

Anlass der vorliegenden Planung zum Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" der Stadt Leinefelde-Worbis ist die geplante Nutzungsänderung des Gebietes und die damit verbunden Änderung der Baufelder.

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach § 11 BauNVO als Fläche für Sondernutzung für Hotel und Freibad gekennzeichnet. Der bestehende Hotel- und Gaststättenkomplex "Katharinenquell" soll in ein Pflegezentrum für Betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung umgewandelt werden. Dazu wurde die Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Parallelverfahren beibehalten. Lediglich die Nutzungsfestsetzung wurde in "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" geändert. In der textlichen Begründung des Bebauungsplanes wurden Art und Umfang der geplanten Änderung bereits beschrieben. Im Folgenden sollen insbesondere die umweltrelevanten Aspekte berücksichtigt werden.

Spezifisch sollen nachfolgend die Auswirkungen auf die Umwelt in Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Gebietes untersucht werden.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1.43 ha. Das Sondergebiet ist über die Schlossstraße öffentlich erschlossen. Zusätzlich ist derzeit die Erschließung des Plangebietes über eine öffentliche, ungewidmete Straße im westlichen Bereich (Bereich Parkplatz) möglich. Im nordwestlichen Bereich grenzt das Waldgebiet des Ohmgebirges an. In den Laubmischwäldern befindet sich nördlich die Burg Bodenstein sowie das umgebende Naturschutzgebiet Nr. 6 'Bodenstein'. Das Vorhabengebiet grenzt im gesamten nordöstlichen Bereich an das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld – Ohmgebirge" an. Um Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz zu verhindern wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 68 'Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine' angefertigt (s. Anlage).

Im Nordosten befinden sich laut Aussagen des Bauamtes Leinefelde 9 Gärten in einer Wochenendhaussiedlung. Es schließt sich im Westen und Südwesten des Gebietes die Wohnbebauung der Ortslage Wintzingerode an. Im Süden befindet sich ein stillgelegtes Freibad incl. Außenanlagen sowie Flächen der Landwirtschaft. Unmittelbar angrenzend, erstrecken sich in südwestlicher Richtung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft bzw. bestehende Ausgleichsflächen oder Maßnahmenflächen mit Erhaltungscharakter. Den landwirtschaftlichen Flächen sowie den Flächen zum Schutz der Natur und Landschaft gliedern sich Gärten und geschützte Biotope an. Ebenfalls westlich vom Planungsgebiet befindet sich eine Trinkwasserschutzzone II, welche aber vom Vorhabengebiet nicht tangiert wird.¹

Planungsziel des Bebauungsplanes ist eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude- und Freiraumanlagen. Mit der Ausweisung dieses Vorhabengebietes soll dem Bedarf nach 'angemessenem Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren'² Rechnung getragen werden. Eine ungewünschte Nutzung des Komplexes kann verhindert werden, benötigter Wohnraum für Senioren sowie Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68

¹ 2.Änderung FNP Stadt Leinefelde-Worbis, Planteil

² LEP 2025, Abschnitt 2.5

'Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine' greift geringfügig in den Bereich der Katharine ein.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben. Auf eine Beschreibung der festgelegten Kompensationsflächen und die umweltrelevanten Auswirkungen der Kompensationsmaßnahmen wird verzichtet. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung zu einer Verbesserung bestehender Verhältnisse aus der Sicht des Naturschutzes beitragen.

1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz- Gesetzgebung, der Abfall- und Wasser- Gesetzgebung wurden im konkreten Fall vor allem die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Wintzingerode liegt im Naturraum 'Steinbach / Wintzingerode', wobei das Plangebiet Landschaftsteile anschneidet, die 'vor weiterer Zerschneidung zu bewahren sind und für den landes- und regionsweiten Biotopverbund' zu schützen sind. Die Fläche des Sondergebietes ist im Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP-N 2012)³ als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung - Eichsfeld dargestellt. Zusätzlich liegt Wintzingerode zwischen den regional bedeutsamen Tourismusorten und auf der 'Achse mit übergeordneter Bedeutung für Siedlungsstruktur' Teistungen und Worbis. Im Süden der Ortslage befindet sich das Vorrangbiet FS-32 zur Freiraumsicherung. Wintzingerode ist ein anerkannter Fremdenverkehrsort/ Erholungsort und liegt im Fremdenverkehrsgebiet Ohmgebirge.⁴

In der genehmigten 2. Änderung zum **Flächennutzungsplan** der Stadt Leinefelde-Worbis ist der Änderungsbereich als "Sonderfläche Hotel und Freizeiteinrichtung mit Freibad" ausgewiesen. Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Das Plangebiet umgeben folgende im Parallelverfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis festgelegten Flächen: im Nordwesten Flächen für Wald und das Naturschutzgebiet Nr. 6 'Bodenstein', im Nordosten das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld – Ohmgebirge", im Südwesten und Westen Wohnbauflächen der Ortslage sowie im Norden eine Grünfläche mit privaten Eigentümergeärten.

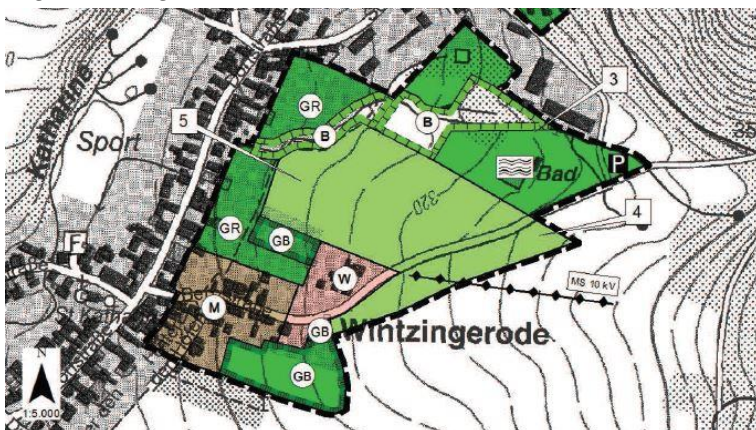


Abbildung 1 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis, Ausschnitt 1

³ Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen: Regionalplan Nordthüringen, 2012.

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen: Regionalplan Nordthüringen, 2012, Punkt 1.4.1

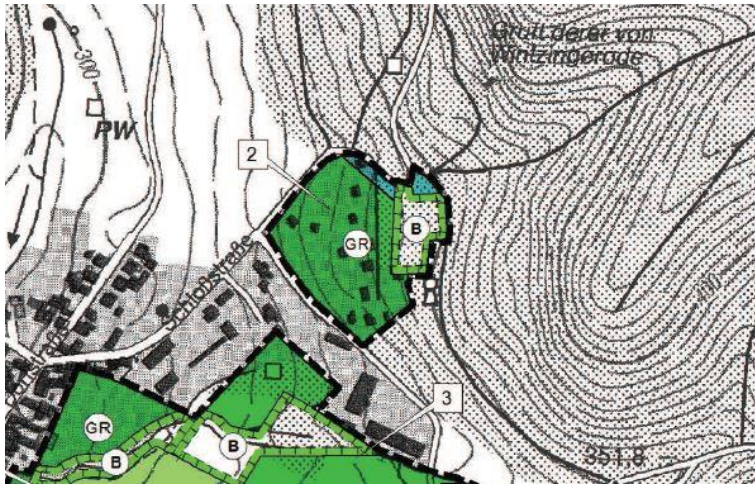


Abbildung 2 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinfelde-Worbis, Ausschnitt 2

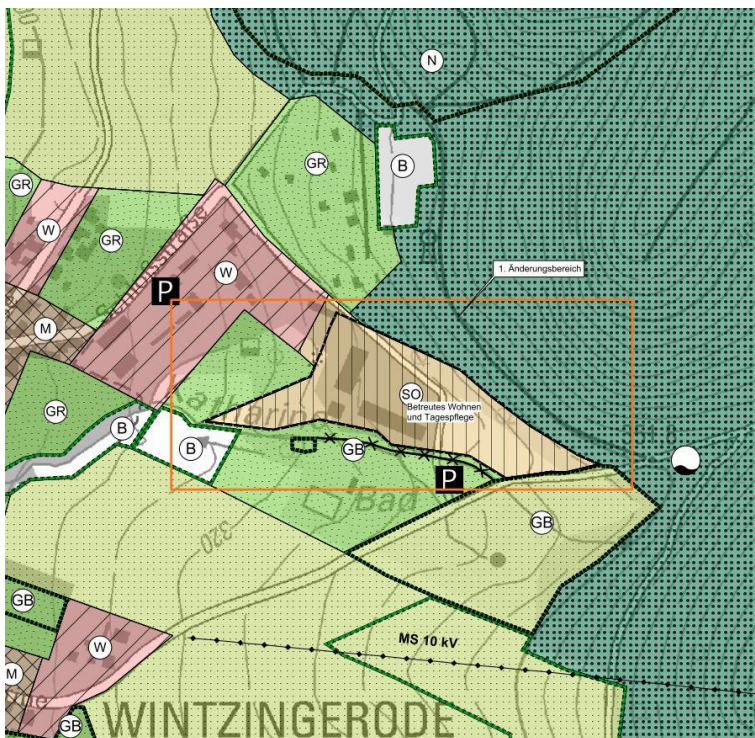


Abbildung 3 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinfelde-Worbis

Im Planungsgebiet befinden sich keine altlastverdächtige Flächen i. S. v. § 2 (6) BBodSchG. Nach §1a Abs. 2 BBodSchG (Bodenschutzklausel) besteht die Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Ausgewiesene Schutzgebiete und besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und ergänzend nach § 18 ThürNatG sowie ausgewiesene Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Für die einzelnen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter erfolgt jeweils eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation. Anschließend werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens dargestellt.

Folgende Auswirkungen von Baugebieten können grundsätzlich angenommen werden:

- Baubedingte Auswirkungen z.B. durch Baubetrieb, (Zwischen-) Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen etc., Bauverkehr auf Zubringerwegen, Lärm-Emission, Licht-Emission, Erschütterungen, Abwasseranfall, Grundwasserabsenkungen, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren etc.
- Anlagebedingte Auswirkungen z.B. Biotopverlust oder -beeinträchtigung durch Überbauung/ Flächenentzug, Bodenversiegelung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Grundwasserabsenkung etc.
- Betriebsbedingte Auswirkungen z.B. Emissionen (Gas/Aerosole, Feststoffe, Lärm, Licht), Dauer, Veränderung des Bestandsklimas, Abwasseranfall, Modifikation des typischen Standortmilieus, etc.

2.1 FAUNA, FLORA, BIOLOGISCHE VIELFALT

Beschreibung

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation werden die Pflanzengesellschaften verstanden, die sich unter den heutigen Klima- und Bodenbedingungen einstellen, wenn der Mensch nicht mehr in Natur und Landschaft eingreifen würde. Im Hinblick auf die natürliche oder naturnahe Vegetationseinheit ist die Bestimmung der potentiellen natürlichen Vegetation bei der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten maßgebend.



FFH-Gebiete	FFH-Gebiete
keine WSZ Daten vorhanden	
Landschaftsschutzgebiete	LSG
Nationalpark	Nationalpark
Naturparke	Naturpark
Naturschutzgebiete	NSG
EU-Vogelschutzgebiete	Vogelschutzgebiet
Wasserschutzgebiete Zone 1	Wasserschutzgebiete Zone 1

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung dar, seine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

Legende

Wasserschutzgebiete Zone 2	Wasserschutzgebiete Zone 2
Wasserschutzgebiete Zone 3	Wasserschutzgebiete Zone 3

Abbildung 4 Übersicht Schutzgebiete Wintzingerode, Geoproxy

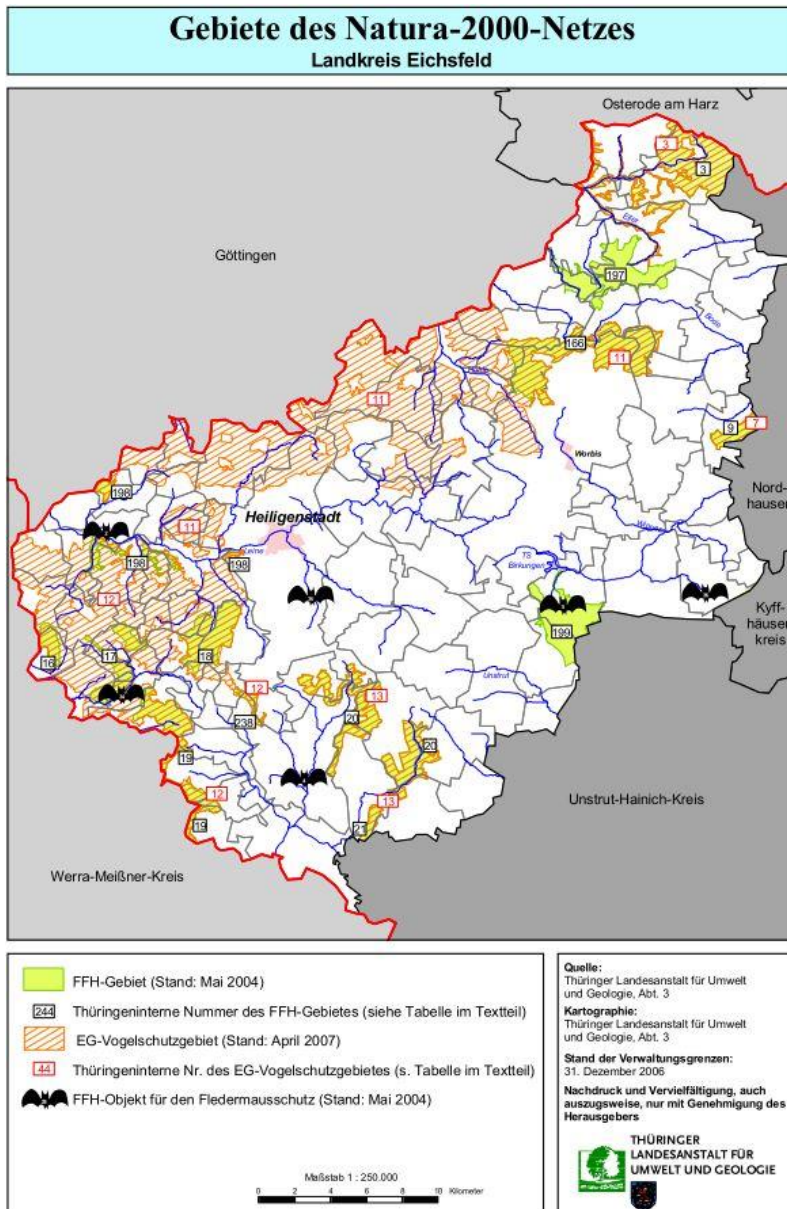


Abbildung 5 Natura 2000 Netz, Planungsraum nördlich von Worbis, an der Hahle gelegen, TLUG Schutzgebiete

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wären die Pflanzen- und Tiergesellschaften, so wie sie im Naturraum 3.1 (Ohmgebirge - Bleicheröder Berge) zu finden sind.

Am Westabfall des Ohmgebirges liegend, befindet sich das Naturschutzgebiet NSG 6 "Bodenstein". Es ist durch ein abwechslungsreiches Mosaik naturnaher Buchen- und Laubmischwaldgesellschaften mit Waldgersten- und Blaugras-Steilhang-Buchenwald, Eschen-Ahorn-Schlucht- und Schatthangwald sowie kleinflächig Ahorn-Linden-Hangschuttwald und Winkelseggen-Erlen-Eschenwald geprägt, die eine artenreiche Vogelfauna aufweisen. Das Gebiet beinhaltet ein 16 ha großes Totalreservat⁵.

Die potenziell natürliche Vegetation ist Plangebiet nicht vertreten, sie umgrenzt diesen aber.

⁵ TLUG, Naturschutzgebiet Stand 06/2006

Im Herbst 2016 und im Januar 2017 erfolgte die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen auf der Grundlage der "Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens", TMNLU, 2005.

Der Untersuchungsraum befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Wintzingerode. Das als Sondergebiet geplante Gelände zeichnet sich hauptsächlich durch den umgebenden Wald des Ohmgebirges sowie vollversiegelte Flächen und eine große Scherrasenfläche zwischen Hotel und Gaststätte aus. Vereinzelt sind gärtnerisch gepflegte Zierbeete und Nadelbaumgruppen vorhanden. In der äußeren Zone des Plangebietes befinden sich im östlichen Bereich zwischen den Gebäuden und dem vorhandenen Parkplatz sowie im westlichen Bereich zwischen Hotelgebäude und der vorhandenen Klärgrube mesophile artenarme Grünflächen (4260). Aufgrund der intensiven Nutzung besitzen alle Grünlandflächen nur ein geringes Potential als Lebensraum. Der westliche Waldrand setzt sich hauptsächlich aus Kiefern/Tannen und Fichtengeholzgruppen sowie im Bereich des Parkplatzes aus Jung/Pionierwald zusammen.

Die Kleingärten der angrenzenden Wochenendhaussiedlung sind zum Teil durch Gehölze strukturiert und mit Nebengebäuden (Gartenhäuser, 9139) bebaut. Mitunter wird in den Gärten Klein- und Hobbytierhaltung betrieben. Da diese Standorte unter dauerndem menschlichen Einfluss stehen und häufigen Düngergaben unterliegen, ist die Bedeutung der Flächen als Biotop nur mäßig ausgeprägt.

Die Schlosstraße verläuft von West nach Ost und verlängert sich im Bereich des Untersuchungsraumes zu einem teilversiegelten Wirtschaftsweg. Daran entlang führen Feldgehölzenstrukturen.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich wie bereits beschrieben im Norden und Osten Waldflächen an. Im Süden grenzt ein Freibadkomplex an den Geltungsbereich an. Im Westen setzt sich der Siedlungsrand der Gemeinde Wintzingerode fort. Ebenfalls im Westen befindet sich eine Trinkwasserschutzzone II. An das Plangebiet grenzt das Naturschutzgebiet Nr. 6 "Bodenstein" sowie im gesamten nordöstlichen Bereich das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 11 "Untereichsfeld – Ohmgebirge" an.

Die östlich verlaufende öffentliche Straße trennt den Parkplatz von einem im FNP ausgewiesen geschützten Biotop des Quellbereiches der Katharine ab. Im gesamten südlichen Randbereich, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich der temporär wasserführende Graben der Katharine. Der Graben ist teilweise von Gehölzgruppen überstellt und tangiert das Gebiet von Ost nach West.

Das Waldgebiet befindet sich in ca. 30- 40m Entfernung. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und ergänzend nach § 18 ThürNatG befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Faunistische Erhebungen liegen zum Teil in der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung vor. Allerdings lässt die Habitatausstattung im Gebiet keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten erwarten, die besonders selten sind oder spezielle Lebensraumsprüche aufweisen.

Es kommt eine mögliche Betroffenheit für Brutvögel und Fledermäuse in Betracht. Wobei keine Lebensstätten nachgewiesen werden konnten. Aufgrund der LINFOS Datenblätter ist der Planungsraum besonders als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet. ⁶

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Baulärm sind temporär und durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verringern. Weiterhin besteht die Gefahr der Tötung von Individuen oder Zerstörung von Gelegen während der Gehölzbeseitigung. Die anlagebedingten Auswirkungen sind dauerhaft und unveränderlich und werden durch den Baukörper an sich und die Bauausführungen hervorgerufen. Durch Flächeninanspruchnahme von geringwertigen bis mittelwertigen Biotopen und durch die Beseitigung von Nadelgehölzen kommt es zum Verlust von Lebensraum. Betriebsbedingte

⁶ saP B-Plan Nr. 68

Auswirkungen ergeben sich in unerheblichem Maß durch optische und akustische Störungen von Tieren durch Anliegerverkehr und Störung wie Lichtemission (Straßenbeleuchtung). Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen im Vergleich mit dem ehemaligen Hotelbetrieb zu erwarten.

Das Vorhandensein von Waldvögeln wird aufgrund der Habitateigenschaften im Wirkraum und trotz der Nähe zum Schutzgebiet als gering erachtet. Dennoch sollte eine Bauzeitenregelung erfolgen. Gehölzbeseitigungen sollten außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln stattfinden. Vor der Beseitigung der Gehölze sollten diese auf Lebensstätten besonders geschützter Arten untersucht werden. So sollen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Bei der Besichtigung der leerstehenden Gebäude wurden keine Hinweise auf Lebensstätten von gefährdeten Tieren gefunden.⁷

Bei vollständiger Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen steht der Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtlich nichts entgegen.

Ebenso entsteht durch das Vorhaben aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume für besonders seltene oder anspruchsvolle Arten keine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Pkt. 13 und 14 BNatSchG.

Die Nutzungsänderung zum Sondergebiet für betreutes Wohnen und Tagespflege führt zu einem gering höheren Versiegelungsgrad der Flächen und damit zum Verlust des Lebensraumes und der Biotopfunktion der vorhandenen Biotope. Hiervon sind bei der Realisierung des Vorhabens insbesondere die Scherrasenflächen, gestalteten Grünanlagen und Waldrestflächen betroffen.

Kompensiert wird dieser Eingriff durch entsprechende in den östlichen Randbereichen des Geltungsraumes vorgesehene Waldrandgehölz-Anpflanzungen sowie die Rücknahme der Nadelgehölzstrukturen. Für gehölzgebundene Vogelarten wird damit neuer Lebensraum geschaffen. Die vorgesehenen 4 Nist- und 4 Fledermauskästen ersetzen den möglichen Verlust von Lebensstätten an den rückgebauten Gebäuden.

Aufgrund der Strukturarmut im Bestand ist bei der geplanten Umwandlung und Nachnutzung von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

2.2 BODEN

Beschreibung

Als Naturkörper bilden Böden die oberste, verwitterte und belebte Schicht der Erdkruste und sind in Horizonte gegliedert. Sie bestehen aus Mineralien und organischen Stoffen. Sie stellen hoch differenzierte, für den jeweiligen Entstehungsort charakteristische Gebilde dar. Ohne Böden ist höheres Leben nicht möglich. Als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen steht er in enger Wechselbeziehung mit dem Wasser- und Nährstoffhaushalt der Ökosysteme. Wichtige Aufgaben des Bodens sind seine Lebensraumfunktionen, die Produktion pflanzlicher Biomasse, die Speicherfunktion für Nährstoffe, die Retention von Niederschlagswasser sowie die Filterung, Bindung und Abbau von Schadstoffen im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers bzw. der Vegetation.

Die Verbreitungsregion der vorkommenden Bodenformen im Untersuchungsraum ist der Bodengeologische Karte (BGKK100) der TLUG Jena entnommen.

⁷ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 68



Abbildung 6: vorkommende Bodenformen im Untersuchungsgebiet

Natürlicherweise befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Bodenregion 'Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an nichtmetamorphen Sedimentgestein im Wechsel mit Löss'.

Im östlichen Bereich des Planungsraumes besteht der Untergrund aus **sandigem Lehm** (Bergsandlehm-Rosterden und Bergsandlehm-Braunerden / **s1**), in der Abbildung 5 als lilafarbene Flächen dargestellt. Durch seinen unausgeglichenen Wasserhaushalt und seine für die Bodenbewirtschaftung ungünstige Humusform ist er besonders auf steinig, flachgründigen Standorten für die Landwirtschaft nur eingeschränkt geeignet. Weiterhin ist der Boden kalkfrei und neigt deshalb zu einer starken Versauerung. Dieser Boden weist kein Grundwasser auf und hat einen unausgeglichenen Wasserhaushalt. Mit einer durchschnittlichen Bodenwertzahl von 38 kann nur eine mittlere bis geringe Ertragssicherheit erreicht werden. Hinsichtlich seines Reliefs befindet sich das Plangebiet in Hanglage zwischen 320 und 340 m ü. NHN. Das Gelände steigt von West nach Ost an.

Tabelle 1 vorkommende Bodenformen

Bodenform	Nutzung	Durchschnittliche Bodenwertzahl ⁸	Ertragssicherheit
s1 sandiger Lehm	Ackerflächen und in vorwiegend steiler Hanglage Wald	38	im Allgemeinen mittlere bis geringe Ertragssicherheit
IIö Hanglehm	vorwiegend Ackerflächen bei starker Hangneigung Einsatzschwierigkeiten für Bearbeitungstechnik	58	im Allgemeinen ertragssichere Standorte

Im südwestlichen und westlichen Bereich des Planungsraumes besteht der Untergrund aus der Leitbodenform – Hanglehm (Berglehm- und Berglöss-Braunerden –**IIö**). Der Boden hat

⁸ Bodenfruchtbarkeit: sehr fruchtbar – Bodenzahl > 80; fruchtbar – Bodenzahl > 70; normal – Bodenzahl > 40; empfindlich – Bodenzahl < 40

eine gute Wasserspeicherefähigkeit jedoch kein anstehendes Grundwasser und neigt vielfach zur Verschlammung. Das hohe Nährstoffaufnahmevermögen gleicht bei landwirtschaftlichen Nutzflächen bei entsprechender Düngung das meist nur mittlere bis geringe Nährstoffpotential aus. Die Bodenform besitzt eine gute Wasserspeicherefähigkeit und einen im Allgemeinen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Aufgrund der Hanglage ist Wintzingerode in diesem Bereich im RROP als benachteiligtes Gebiet für die Landwirtschaft eingestuft.

Die Lehmböden im überwiegenden Teil des Untersuchungsraumes besitzen eine geringe Wasserspeicherefähigkeit und neigen vielfach zur Austrocknung. Der Boden ist kaum geeignet für Ackerbau und überwiegend als bewaldetes Gebiet vorzufinden, da der Standort eine hohe Ertragsunsicherheit aufweist.

Seltene und schutzwürdige Bodentypen treten im Untersuchungsraum nicht auf. Auch sind keine Bodenfunde oder Bodendenkmäler bekannt. Altlastenverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Böden im Untersuchungsraum unterliegen anthropogenen Störungen infolge der Versiegelungen des Siedlungsbereiches und der Verkehrswege. Versiegelungen zerstören alle Funktionen des Bodens.

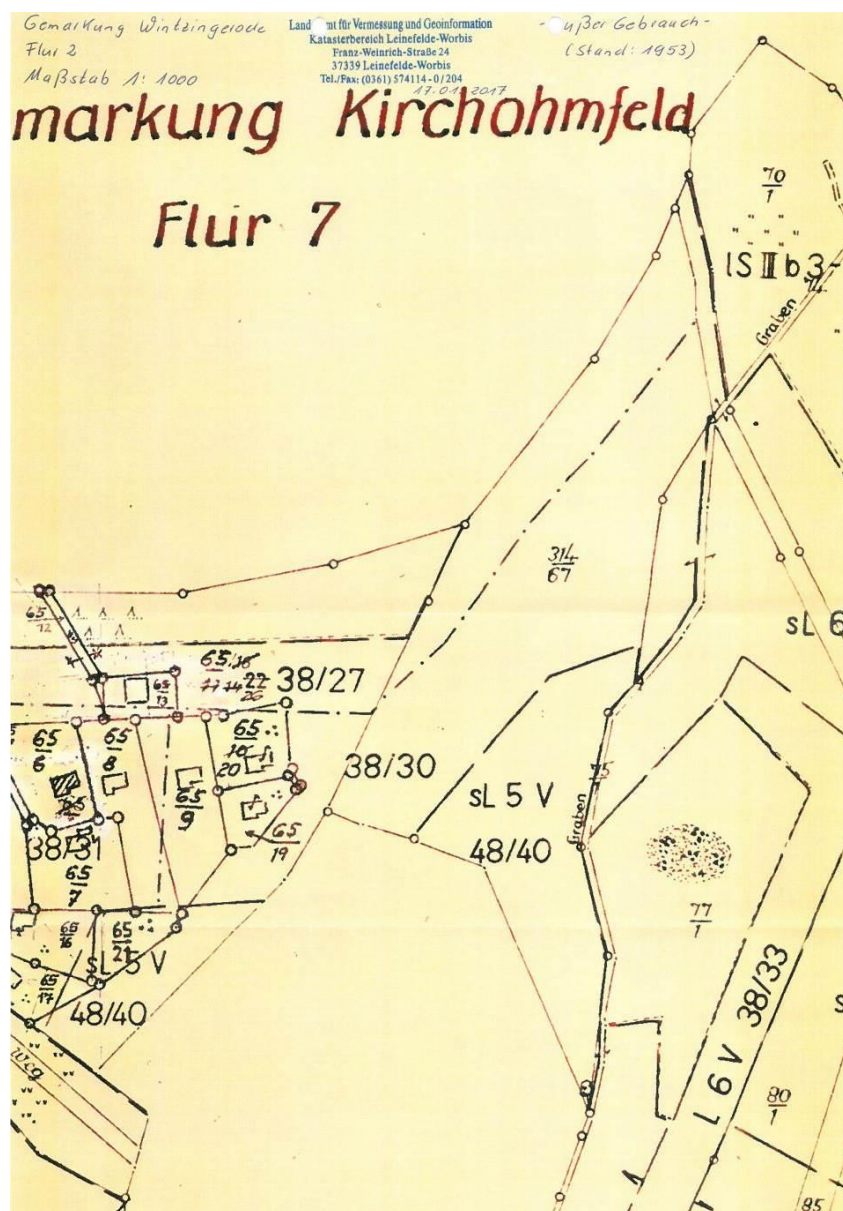


Abbildung 7 Bodenschätzungskarten des Untersuchungsraumes, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis, Außer Gebrauch Stand 1953

Bodenbewertung im Untersuchungsraum

Im Rahmen der vorgeschriebenen Umweltprüfung nach BauGB, werden auch die Belange des Bodenschutzes nach BBodSchG beschrieben und bewertet. Nach BBodSchG ist eine Bewertung der Bodenfunktionen anzufertigen. Die Bodenfunktionsbewertung beschreibt den Ist-Zustand der anstehenden Böden. Daran anschließend erfolgt eine Alternativenprüfung zum gewählten Standort sowie die Ermittlung möglicher Kompensationsmaßnahmen.

Die Bewertung der Böden wurde nach dem Leitfaden 'Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB' (LABO)⁹ sowie dem Leitfaden 'Bodenschutz in der Bauleitplanung'¹⁰ vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz angefertigt. In § 9 BauGB sind die zulässigen Festsetzungen zum Bodenschutz aufgeführt.

Die Bewertung der Bodenteilfunktionen in fünf Bewertungsklassen erfolgte auf der Grundlage der Bodenschätzungsdaten, des Katasteramtes Leinefelde-Worbis / Finanzamt Leinefelde-Worbis. Böden mit der Bodenfunktion Archiv der Kultur- und Naturgeschichte befinden sich nicht im Planungsraum.

Beschreibung der Bodenteilfunktionen

1. Bodenteilfunktion (BTF) Standort für Standortfunktion:
Böden mit seltenen oder extremen Standorten befinden sich nicht im Planungsgebiet. Die Böden sind bereits stark verändert durch die Bestandnutzung des Hotel- und Gastronomiebetriebes. Seltene und schützenswürdige Pflanzengesellschaften auf extremen Standorten sind somit nicht vorzufinden. Alle Böden weisen, trotz der Nähe zu den Schutzgebieten, eine geringe Leistungsfähigkeit bezüglich dieser Bodenteilfunktion auf.
2. BTF Standort für Wasserhaushalt
Die BTF definiert das Infiltrationsvermögen gegenüber Niederschlag sowie die damit verbundene Abflussverzögerung des Schutzgutes. Die Böden sind bereits stark verändert durch die Bestandnutzung des Hotel- und Gastronomiebetriebes. Es ist ein Versiegelungsgrad laut FNP und Bestandsvermessung von 60% anzutreffen. Die Böden im südlichen Plangebiet weisen im Allgemeinen einen ausgeglichenen Wasserhaushalt auf, wodurch die Hanglehmböden eine mittlere Leistungsfähigkeit gegenüber dieser Bodenteilfunktion aufweisen. Die Lehmböden im übrigen Planungsraum haben einen schlechten Wasserhaushalt mit starker Austrocknungstendenz und weisen eine geringe Leistungsfähigkeit bezüglich dieser Bodenteilfunktion auf.
3. BTF Standort für Filter und Schadstoffpuffer
Zur Bewertung dieser Bodenteilfunktion sind Bodeneigenschaften eines Bodens relevant, die die Beweglichkeit von Schadstoffen im Boden beeinflussen (pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Krümelgefüge, Bodenfeuchtigkeit). Die vorkommenden Bodenformen weisen beide gute Krümelstrukturen auf, jedoch fehlt es dem Lehmboden an konstanter Bodenfeuchte um ausreichend leistungsfähig zu sein. Der durchlässige Untergrund hat eine geringe Speicherleistung des Niederschlagswassers zur Folge. Die Leistungsfähigkeit wird aus diesem Grund als gering eingestuft. Die Hanglehm-Böden weisen neben der guten Krümelstruktur einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und ein gutes Nährstoffspeichervermögen auf. Die Leistungsfähigkeit wird aus diesem Grund als hoch eingestuft.

⁹ Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörde in der Bauleitplanung, LABO, Januar 2009

¹⁰ Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und in der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Februar 2011

4. BFT Standort für Bodenfruchtbarkeit

Die Bodenteilfunktion der Bodenfruchtbarkeit beschreibt die natürlichen, bodenbezogenen Ertragsbedingungen (nutzbare Feldkapazität nFK).

Insgesamt wird die Bodenfunktion der Lehmböden im Planungsraum durch den Bestand als gering eingestuft. Der Hanglehm hat auf Grund seiner Lage eine mittlere Leistungsfähigkeit.

Beschreibung der Auswirkungen

Die Bodenfunktionen werden entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklasse 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 5 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Tabelle 2 Bedeutung der vorkommenden Bodenformen*

Bodenart	Biotische Standortfunktion		Regler- und Speicherfunktion		Filter- und Pufferfunktion		Empfindlichkeit (Gesamtbewertung)*	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
sandiger Lehm (s1)	mittel 2	gering 1	gering 1	gering 1	gering 1	gering 1	mittel 1,33	gering 1
llö Hanglehm	mittel 2	gering 1	hoch 3	gering 1	hoch 3	gering 1	mittel/hoch 2,66	gering 1

*Die einzelnen Ziffern der Bewertungsklassen jeweils einer der Bodenfunktionen **Biotische Standortfunktion, Regler- und Speicherfunktion und Filter- und Pufferfunktion** ergeben das arithmetische Mittel der Gesamtbewertung. Mit der biotischen Standortfunktion wird die Leistungsfähigkeit des Bodens als potenzieller Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen ausgedrückt. Die Bewertung erfolgt über regional besondere Standortfaktoren bezogen auf den Boden und dessen Lage. Von Bedeutung sind dabei Extremstandorte mit Nährstoffarmut, Trockenheit oder Nässe, aber auch seltene wenig verbreitete Böden und Böden mit einem ungestörten Bodengefüge. Die Regler- und Speicherfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Kriterien sind hierbei die Wasserspeicherefähigkeit, Wasserdurchlässigkeit- u. Aufnahmekapazität, Nährstoffaufnahme- u. Speicherefähigkeit. Mit der Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion wird die Fähigkeit des Bodens beschrieben, gelöste Stoffe an mineralische oder organische Bodenpartikel zu binden und durch chemische Reaktionen mit bodeneigenen Stoffen zu neutralisieren. Die Empfindlichkeit der Böden entsteht aus den Wirkfaktoren sowie gegenüber Versauerung, Entwässerung und Erosion. Böden sind umso schützenswerter, je empfindlicher sie sind, da sie in ihrer Funktionsweise leichter beeinträchtigt oder zerstört werden können. Die Bodenfunktion 'Sonderstandorte für naturnahe Vegetation' wird nur in die Bewertungsklasse 3 und 4 eingestuft, wobei nur die Bewertungsstufe 4 bei der Gesamtbewertung Berücksichtigung findet. Unter Sonderstandorten für naturnahe Vegetation versteht man extreme Standorte, die in der Regel nur kleinflächig zu finden sind. Böden, die unterhalb der Bewertungsstufe 3 einzustufen sind, weisen i.d.R. keine speziellen Eigenschaften mehr auf und werden somit nicht mit erfasst.
¹¹ Für die Bodenfunktion 'Archiv der Natur- und Kulturgeschichte' liegen entsprechende Erfassungskarten vor. Die Flächen sind kleinflächig und liegen nur punktuell vor und werden in der Gesamtbewertung ebenfalls nicht mit erfasst, sondern ggf. bei Vorkommen im Einzelfall betrachtet.

In Tabelle 2 wird ersichtlich, daß es bei dem Schutzgut Boden nur im Bereich der Hanglehmflächen zu einer erhöhten Funktionsminderung durch den Eingriff kommt. Die Bereiche des Lehmbodens werden im Bereich der mesophilen Grünflächen verändert. Die Planung verursacht nur geringfügige zusätzliche Eingriffe durch die Errichtung neuer Gebäude und versiegelter Flächen.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung im FNP als Fläche für 'Sondergebiet Hotel mit Freizeitanlage mit Freibad', erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Erweiterungsbau des Gebäudekomplexes sowie die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze in geringen Umfang.

Für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden dennoch Ausgleichmaßnahmen notwendig. Für die Ausgleichmaßnahmen ist eine gesonderte Prüfung

¹¹ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, LUBW, Bodenschutz 23, 2010

erforderlich, welche Bodenfunktionen des Naturkörpers beeinträchtigt werden und ob diese Funktionen durch die geplanten Ausgleichmaßnahmen voraussichtlich wieder hergestellt bzw. gleichwertig ersetzt werden können (§ 19 Abs. 2 Satz 2, Satz 3 BNatSchG). Wiederherstellungs- und Ersatzmaßnahmen sind laut OVG NW (v. 15.08.85, Fischer-Hüftle 3140.20 – Nr. 1a) gleichsam als Ausgleich für eine funktionale Störung des Naturhaushaltes zu sehen. Aus diesem Grund ist in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur eingeschränkter Raum für eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung.¹²

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den Eingriff werden in Wirkfaktoren dargestellt und ausgewertet. Als Wirkfaktoren gelten:

1. Bodenabtrag und die damit verbundene Zerstörung von Bodenfunktionen,
2. die durchzuführende Versiegelung und der damit verbundene Zerstörung von Bodenfunktionen,
3. die Auftragung/ Überdeckung im Plangebiet. Die vorher abgetragenen Bodenmassen können in westlichen Bereich nur teilweise schichtweise wieder eingebaut werden.
4. Verdichtung: besonders durch baubedingte und anlagenbedingte Maßnahmen,
5. Stoffeintrag: durch bau- und betriebsbedingt (Baumaschinen und im Verlauf der Nutzung als Gewerbestandort) – Ausnahmegenehmigung auf Grund der Trinkwasserschutzzone zwingend erforderlich.
6. Grundwasserstandsänderungen: Im Plangebiet nicht möglich, da keine grundwasserführenden Schichten von den Erdarbeiten betroffen sind.

In der folgenden Tabelle werden die natürlichen Bodenfunktionen sowie die zum Tragen kommenden Wirkfaktoren aufgeführt.

¹² Endbericht zum Orientierungsrahmen zur zusammenfassenden Bewertung von Bodenfunktionen, LABO-Projekt 3.05, Ingenieurbüro Feldwisch, Oktober 2006

Tabelle 3 Wirkfaktoren und Bodenfunktionen: ● regelmäßig betroffen, ○ je nach Intensität / Einzelfall betroffen, × eventuell betroffen, - i.d.R. nicht beeinträchtigt

natürliche Bodenfunktionen			Wirkfaktoren					
Bodenfunktion	Bodenteilfunktion	Bedeutung Bestand	Bodenabtrag	Bodenversiegelung	Überdeckung/Auftrag/Überdeckung	Verdichtung	Stoffeintrag	Grundwasserstandsänderung
Lebensraum	Lebensgrundlage für Menschen	geringe Bedeutung – weil Leerstand	-	-	○	-	-	×
	Lebensraum für Tiere	mittlere Bedeutung, da ohne menschl. Einfluss, aber strukturarm	×	×	×	×	×	×
	Lebensraum für Pflanzen	mittlere Bedeutung, da ohne menschl. Einfluss, aber strukturarm	●	●	●	●	●	×
	Lebensraum für Bodenorganismen	mittlere Bedeutung, da ohne menschl. Einfluss, aber strukturarm	×	●	×	●	○	×
Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes	Funktion des Bodens im Wasserhaushalts	s1 gering	○	●	●	○	○	×
		llö6 mittel/hoch	○	●	●	●	○	×
	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalts (Nitratrückhaltevermögen)	s1 gering	○	○	○	○	○	×
		llö6 mittel/hoch	○	●	○	○	○	×
Funktion des Bodens im sonstigen Stoffhaushalt (Kohlenstoffspeicher)	s1 gering	○	○	○	○	×	×	
	llö6 mittel/hoch	○	●	●	○	×	×	
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe (Bindung von Schwermetallen)	s1 gering	○	○	○	○	●	×
		llö6 mittel/hoch	○	●	●	●	●	×
	Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe	s1 gering	○	○	○	○	●	×
		llö6 mittel/hoch	○	●	●	●	●	×
	Puffervermögen für saure Einträge (Säureneutralitätsvermögen)	s1 gering	○	●	●	●	●	×
		llö6 mittel/hoch	○	○	○	○	●	×
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Archiv der Naturgeschichte	Es sind keine Archive der Natur- und Kulturgeschichte bekannt im Untersuchungsraum.	Es sind keine Archive der Natur- und Kulturgeschichte bekannt im Untersuchungsraum.					
	Archiv der Kulturgeschichte							

Die Wirkfaktoren stehen in Wechselwirkung mit allen anderen Schutzgütern. In der folgenden Tabelle werden die Wechselwirkungen näher betrachtet.

Tabelle 4 Wechselwirkungen zwischen dem Boden und anderen Schutzgütern (Auswahl)¹³

Schutzgut	Wirkungen des Schutzguts auf den Boden	Wirkungen des Bodens auf das Schutzgut
Mensch	Erholungsnutzung kann Erosion und Verdichtung bewirken (z. B. Tritt, Fahrspuren) sehr geringe Wirkung	Schadstoffbelastung des Bodens wirkt auf menschliche Gesundheit durch die Umnutzung im B-Plan nur keine Bedeutung
Tiere/Pflanzen	Vegetation bewirkt Erosionsschutz Vegetation beeinflusst Entstehung und Zusammensetzung des Bodens (z. B. Streu, Nährstoffentzug) Nutzung beeinflusst Entstehung und Zusammensetzung des Bodens (Hotel- und Gastronomie im Bestand). Später durch Kompensationsmaßnahmen in Form von Fauna und Flora.	Boden ist Lebensraum für Bodenorganismen Boden (u.a. Nährstoffgehalt, Wasserhaushalt) bestimmt die Vegetation und landwirtschaftliche Nutzung natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel im Zentrum des Plangebietes bereits stark veränderte Böden durch die Umnutzung im B-Plan nur geringe Bedeutung
Wasser	Oberflächenabfluss bewirkt Erosion, Verschlammungsgefahr besonders bei ungeschütztem Boden Beeinflussung der Entstehung, der Eigenschaften und der Zusammensetzung des Bodens	Filterung von Schadstoffen - ist durch die Bodenform mittel bis gering Wasserspeicher ist durch die Bodenform gering Pufferung von Säuren - ist durch den hohen Kalkgehalt mittel durch die Umnutzung im B-Plan nur geringe Bedeutung
Klima/Luft	Beeinflussung der Entstehung und der Zusammensetzung des Bodens durch das Klima bzw. durch Klimaveränderungen Eintrag von Schadstoffen, Nährstoffen und Säuren in den Boden nicht zu erwarten	Beeinflussung des lokalen Klimas und der Luftzusammensetzung durch den Boden und seine Eigenschaften (z. B. durch Staubbildung, Kühlfunktion) – durch die Umnutzung im B-Plan nur geringe Bedeutung
Landschaft	Geländeneigung erhöht Erosionsneigung des Bodens und beeinflusst langfristige Landschaftsveränderung	Leitbodenform bestimmen das Erscheinungsbild durch Ausbildung der natürlichen vorkommenden standorttypischen Vegetation durch die Umnutzung im B-Plan nur keine Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Bodenabbau oder Bodenveränderung durch Erstellung von Sachgütern (z. B. Gebäude) bzw. durch Nutzung von Sachgütern (z. B. Bodenschätze) – hier Bodenveränderung und -abbau durch Ansiedlung von Pflegeeinrichtung und Kompensationsmaßnahmen	Boden als Archiv der Kulturgeschichte – wird teilweise zerstört Boden als Träger von Sachgütern (Gebäude, Landnutzungsformen) durch die Umnutzung im B-Plan nur keine Bedeutung

Da es sich weitestgehend um Böden mit einem mittleren bis hohen Funktionserfüllungsgrad handelt und nur mit geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sowie Erdmodellierungsarbeiten zu rechnen ist, sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen **geringe Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Bereich der Versiegelung und Überbauung ist mit einem **totalen Verlust aller Bodenfunktionen** zu rechnen.

Alternativenprüfung

In Punkt 4 des Umweltberichtes erfolgt eine Alternativenprüfung zu möglichen anderen Standorten. Maßgebliches Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung, insbesondere beim Schutzgut Boden, ist die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme sowie der Schutz von Sonderstandorten bzw. von Böden mit besonders hohem Erfüllungsgrad. In der

¹³ Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, LABO, Praxisleitfaden

Plandarstellung wurden im Sinne des Boden- und Naturschutzes Flächenfestsetzungen getroffen (Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Aus den in Punkt 4 genannten Argumenten ist die Umsetzung der Planung nur im untersuchten Bereich möglich. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren bzw. eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen zu erzielen, werden in der folgenden Tabelle Bodenschutzmaßnahmen aufgeführt. Ziel aller Bodenschutzmaßnahmen ist eine funktionsbezogene Kompensation.

Tabelle 5 Darstellung Bodenschutzmaßnahmen

Maßnahme	Umsetzung durch....	Verbesserung von...
Nutzungsintensivierung und Reaktivierung von gewerblichen Flächen	Insolventer Hotel- und Gaststättenbetrieb wird zur Tagespflegeeinrichtung umgenutzt	Schutz des Bodens da sparsamer Umgang, Nachnutzung
Bodenlockerung und Tiefenlockerung	Rückbau von Baustellenpisten	Lebensraum allen Bodenfunktionen außer Archivfunktion Verbesserung Wasseraufnahmevermögen
Erosionsminderung der landwirtschaftlichen Flächen	Anpflanzung von Gehölzen	fruchtbarer Mutterboden kann durch Wind und Wasser nicht bzw. schlechter abgetragen werden Erhalt der Bodenfruchtbarkeit allen Bodenfunktionen außer Archivfunktion
naturverträgliches Wassermanagement	Niederschlagsspeicherung für Löschwasser Einleitung des geklärten Abwassers und überschüssigen Niederschlags in die Katharine	allen Bodenfunktionen außer Archivfunktion Verbesserung Wasseraufnahmevermögen
fachgerechtes Bodenmanagement	Erfolgt während der Bauzeit in Leistungsphase 4 durch die Gemeinde bodenkundliche Baubegleitung	Sicherstellung der Gemeinde über die ordnungsgemäße Verwertung großer Mengen anfallenden bzw. umzulagernden Bodenmaterials Minderung bodenspezifischer Beeinträchtigungen
Entsiegelung	Abbruch von Bestandsnebengebäuden	allen Bodenfunktionen außer Archivfunktion

Seltene und schutzwürdige Bodentypen treten im Untersuchungsraum nicht auf. Auch Bodenfunde oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlastenverdächtige Flächen sind nicht vorhanden. Sollten sich im Rahmen der Bauphase im Planungsgebiet Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, sind diese unverzüglich im Rahmen der Mitwirkungspflicht nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG der zuständigen Bodenschutzbehörde LK EIC mitzuteilen.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und nur geringer zusätzlicher Inanspruchnahme und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.3 WASSER

Das Element Wasser ist die Grundlage für jedes organische Leben. Vom Wasserangebot sind die Vegetation und auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima vom lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Beim Schutzgut Wasser ist daher zwischen dem Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Beschreibung Grundwasser

Angaben zu Qualität und Quantität des Grundwassers liegen nicht vor. Im Westlichen Bereich der Ortslage befindet sich eine Trinkwasserschutzzone II. Der Quellaustritt der Katharine befindet sich östlich des Planungsraumes in einem geschützten Biotop. Der Untersuchungsraum befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Grundwasser im Plangebiet ist als **mittel** einzuschätzen.

Beschreibung Oberflächengewässer

Die Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserhaushaltes ist gering. Im Plangebiet selbst befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Entlang der südlichen Planungsgrenze befindet sich der temporär wasserführende Graben der 'Katharine', der teilweise mit Feldgehölzen überstellt ist.

Im langjährigen Mittel beträgt der Gebietsniederschlag laut Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie im gesamten Planungsraum zwischen 750 mm und 800 mm pro Jahr. Das anfallende Niederschlagswasser im Untersuchungsraum wird derzeit in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit über eine eigene nicht öffentliche veraltete Abwasserbehandlungsanlage. Die angrenzende Wochenendhaussiedlung leitet ihre Abwässer ebenfalls in eine eigene Abwasserbehandlungsanlage ein. Eine Einleitung der Abwässer in das öffentliche Netz des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbandes 'Eichsfelder Kessel' wäre in die Teilortskanalisation in der Schlossstraße möglich, aber auf Grund der topographischen Gegebenheiten technisch aufwendig.

Überschwemmungsgebiete existieren im Untersuchungsraum nicht.

Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut resultieren aus der flächigen Versiegelung und stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Bodens. Durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung des geplanten Sondergebietes wird anlagebedingt die Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorgenannten Eigenschaften noch stärker beeinträchtigt. Der Oberflächenabfluss wird vermehrt und das Rückhaltevolumen des Bodens gemindert. Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch Verdichtung von unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden. Betriebsbedingt kann es zur Belastung von

Grund- und/oder Oberflächenwasser mit schadstoffbelasteten oder versalztem Abwasser kommen. Bei Einhaltung entsprechender Richtlinien und Verordnungen ist innerhalb des Untersuchungsraumes jedoch nicht mit flächenhaften Schadstoffeinträgen in das Grund- und Oberflächenwasser zu rechnen.

Aus den vorgenannten Gründen der Abwasserentsorgung wird die Abwasserbehandlungsanlage nach den Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde modernisiert bzw. neu errichtet. Für die bestehende wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung erfolgt eine Änderung, sodass mit dem Einverständnis der UNB sowie der UWB des LK EIC die geklärten Abwässer und das Niederschlagswasser in die Katharine eingeleitet werden können. Die Abwässer der Kleinkläranlage werden vor der Einleitung in die Katharine, in einen Nachklärteich abgeleitet. Der Teich entwässert in ein offenes Gerinne und führt die unbelasteten Abwässer schließlich in die Katharine ab. Das offene Gerinne nimmt ebenfalls die anfallenden Niederschläge auf und führt diese ab.

Um die Versickerung des auf der Fläche geplanten Gebietes anfallenden Niederschlagswassers zu unterstützen, sind die Oberflächen der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Zur Reduzierung der Flächenbeanspruchung sind vorhandene Erschließungen und bereits versiegelte Flächen zu nutzen. Baubedingte Beeinträchtigungen von Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen oder zu verbessern.

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduziert bzw. vollständig vermieden werden und sind bei Einhaltung der gültigen Richtlinien insgesamt von **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut.

2.4 LUFT UND KLIMA

Beschreibung

Regionalklimatisch gesehen befindet sich der Planungsraum im Klimabezirk "Zentrale Mittelgebirge und Harz". Das Klima dieser Region ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig kühl und besonders bei West- und Nordwestwetterlagen feucht. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8 - 8,5 °C, die mittlere jährliche Niederschlagssumme zwischen 750 und 800 mm pro Jahr.

Kleinklimatisch gesehen zählt der Untersuchungsraum laut Landschaftsplan zum Übergangsbereich zwischen den bewaldeten Hängen des Ohmgebirges und den Steilhängen der Bleicheröder Berge. Grundsätzlich handelt es sich bei unbewachsenem Boden und Grünflächen um Kaltluftproduktionsstandorte. Besondere Bedeutung kommt den Waldgebieten nördlich des Plangebietes zu, die für die Produktion von Frischluft maßgeblich sind. Die Waldflächen des Ohmgebirges versorgen die Ortslage mit Frischluft. Die Gärten und die Bestandsnutzung im Vorhabengebiet am Siedlungsrand der Ortslage tragen zur Durchmischung und zur Beruhigung der Luft bei sowie zur Aussonderung von Luftschadstoffen bei.

Für den Untersuchungsraum liegen keine Angaben zur Lufthygiene vor.

Verkehrsbedingte Immissionen bestehen durch das geringe Verkehrsaufkommen sowie die Bestandsnutzung kaum.

Auswirkungen

Mit der Errichtung des Verbindungsbaus sowie des zusätzlichen Nebengebäudes und der zu erwartenden Versiegelung der Fläche, sind die geringe Zunahme der Temperaturen und eine Abnahme der Luftfeuchtigkeit verbunden. Durch die neue Bebauung wird die Kaltluftentstehungsfläche geringfügig verringert. Der Frischluftzufluss der höher gelegenen Waldhänge zur Ortslage könnte in geringem Umfang beeinträchtigt werden. Die Neigung der Fläche nach Süden lässt die entstehende Frischluft hangabwärts abfließen. Die zu erwartenden Versiegelungen und Überbauungen besitzen ein gering größeres Wärmepotenzial als die derzeit im Bestand des Hotel- und Gastronomiekomplexes. Durch

die Wärmespeicherung der überbauten Bereiche des Plangebietes ist nun mit einem Verlust der Kaltluftproduktion im kleinklimatischen Raum zu rechnen. Aufgrund der mäßig großen Flächengröße, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Die Kalt- und Frischluft wird vom umliegenden Offenland und den Waldgebieten weiterhin produziert.

Durch die geplante neue Bebauung der Tagespflegeeinrichtungen ist von keinem erhöhten Umfang von Schadstoff- und Lärmemissionen (z.B. durch Verkehr) sowie Feinstaubbelastungen auszugehen.

Aufgrund der Bautätigkeit wird die Abgas- und Staubemission temporär erhöht. Durch die erforderliche Auffüllung im Plangebiet sowie durch die Erschließungsarbeiten ist von einer erhöhten Lärmentwicklung in der Bauphase auszugehen. Die baubedingten Auswirkungen sind vorübergehend und daher nicht als erheblich einzustufen.

Insgesamt kann nur von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut ausgegangen werden.

2.5 LANDSCHAFT – LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung

Bei der Beschreibung des Landschaftsbildes wird nicht nur der Untersuchungsraum betrachtet, sondern auch der umgebende Raum. Der Untersuchungsraum befindet sich bei ca. 330 mm ü NHN und steigt nach Norden hin an.

Das Plangebiet grenzt an die Waldflächen des Ohmgebirges an und wird bestimmt durch die Bestandsgebäude. Die folgenden Bilder verdeutlichen den Bestand.



Abbildung 8 Bettenhaus, Blick Richtung Norden



Abbildung 9 Bettenhaus, Blick nach Süden, Nebenanlage



Abbildung 10 Bettenhaus mit Freifläche davor, Blick Richtung Westen



Abbildung 11 Hotel und Gastronomie mit Freifläche davor, Blick Richtung Süden



Abbildung 12 Hotel und Gastronomie, Rückseite, Blick Richtung Osten



Abbildung 13 Nebengebäude im südwestlichen Geländekomplex, angrenzende ist das Heizhaus sichtbar



Abbildung 14 Heizhaus, Lage zwischen Hotel und Bettenhaus



Abbildung 15 Heizhaus, Lage zwischen Hotel und Bettenhaus , Blick nach Süden



Abbildung 16 Teilbereich Kläranlage, südwestlicher Gelände-komplex



Abbildung 17 Teilbereich Kläranlage, südwestlicher Gelände-komplex



Abbildung 18 östlicher Parkplatz



Abbildung 19 östlicher Gelände-komplex mit teilversiegelter Zuwegung und Fußweg zu östlichen Parkplatz, Nadelgehölzstreifen und dahinterliegender Wald des Ohmgebirges



Abbildung 20 Blick nach Westen aus dem Geltungsraum heraus. Links Bestandsgarage, rechts angrenzende Wochenendhaussiedlung



Abbildung 21 Blick nach Osten in den Geltungsbereich



Abbildung 22 Bachlauf der Katharine



Abbildung 23 Blick nach Süden, links Hotel, rechts Heizhaus

Die vorhandenen Bestandsgebäude trennen das Plateau räumlich von der südlichen Blickbeziehung in die Landschaft ab. Es besteht somit kein freier Blick in die Landschaft und auf die Ortslage. Lediglich im Bereich des Heizhauses kann man zwischen den Häusern hindurchschauen. In den folgenden Bildern sind die Blickbeziehung zu erkennen.



Abbildung 24 Blick nach Norden, Laubwald des Ohmgebirges sichtbar



Abbildung 25 Blick nach Osten



Abbildung 26 Blick nach Westen



Abbildung 27 Blick nach Süden

Naturräumlich befindet sich der Standort innerhalb des "Nordthüringer Buntsandsteinlandes", das sich im Norden des Freistaates Thüringens erstreckt und zugleich im Übergangsbereich zum "Ohmgebirge-Bleicheröder Berge".

Das Buntsandsteinland, das sich morphologisch als Platten- und Hügelland darstellt, weist überwiegend ein nur mäßig steiles und flachwelliges Relief auf, was sich auch in den meist abgerundeten Oberflächenformen, ohne offene Felsbildungen und mit flachen Kerbsohlentälern, widerspiegelt.

Lediglich im zentralen Teilbereich des Naturraums sowie im Osten desselben finden sich auch größere, z.T. zusammenhängende Waldflächen in eng zertalten und lebhaft reliefierten Bereiche, mit Kuppen und Bergen.

Demgegenüber ist lediglich der Plateaubereich des "Ohmgebirges" in großflächiger, intensiver ackerbaulicher Nutzung, während die umgebenden Steilhänge sowie die "Bleicheröder Berge" hochgradig mit Buche bewaldet sind. In den stärker geneigten Übergangsbereichen, zwischen Ackerflächen und bewaldeten Steilhängen, finden sich z.T. noch zahlreiche extensiv genutzte Strukturen.

Der Geltungsbereich des B-Planes, der sich im Übergangsbereich zwischen beiden Naturräumen befindet, wird von den nordöstlich aufragenden bewaldeten Hängen des Ohmgebirges beherrscht. Lichte Gehölzbestände prägen neben der Dominanz der Gebäude auch das eigentliche B-Plangebiet.

Während sich im Nordwesten und Osten des Buntsandsteinlandes Bereiche mit kleinräumiger und strukturreicher Kulturlandschaft finden, wird die Mitte und der Südwesten des Raumes durch meist weiträumige und ungegliederte Agrarlandschaft beherrscht. Der westliche Teilraum wird durch eine "Feld- Wald- Wechsellandschaft" geprägt.

Inmitten des Sandsteinlandes erhebt sich der Naturraum "Ohmgebirge-Bleicheröder Berge" der sich im Wesentlichen als bedingt naturnahe Waldlandschaften darstellt. Nur im Plateaubereich ist auch eine weiträumige und weitestgehend ungegliederte Agrarlandschaft anzutreffen.

Die Höhenlage des Naturraums steigt von ca. 280 bis 300 m ü.NN in Sockelhöhe, wo sich auch das B-Plangebiet einordnet, auf ca. 450 bis maximal ca. 535 m ü.NN im Bereich der Berge an.¹⁴

Dem Schutzgut Landschaft kommt auf Grund der Bestandgebäude eine untergeordnete Bedeutung zu.

Auswirkung

Die Beurteilung der Beeinträchtigungen des geplanten Sondergebietes auf das Landschaftsbild bezieht sich nicht nur auf den eigentlichen Untersuchungsraum, sondern auch auf die Sichtbeziehungen außerhalb des Geltungsbereiches.

¹⁴ saP, B-Plan Nr. 68

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingt ergeben sich Beeinträchtigungen des gewohnten Landschaftseindrucks (Ortsrandbild). Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft resultieren aus der Umwandlung von Grünlandflächen in Sondergebietsfläche und Straßen. Weiterhin erfolgt durch die Realisierung der Sonderbaufläche eine lückenlose Verbindung der Ortsrandlage mit der Wochenendhaussiedlung. Der bestehende Siedlungsrand wird erweitert, der Übergang zur offenen Landschaft wird verringert. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen (wie Baum- und Strauchpflanzungen) entlang der Randbereiche tragen zu einer besseren Einbindung des Gebietes bei. Es bestehen direkte Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch. Durch die Gestaltung der öffentlichen Bereiche wird eine Verbesserung der Freiraumqualität, und damit verbunden des Landschaftsbildes erreicht. Auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe und Festsetzungen der Geschossanzahl sowie die Aufteilung in vier Baufelder mindern die Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ausgeschlossen werden. Weitere schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Insgesamt sind die Auswirkungen für das Schutzgut von **geringer Erheblichkeit**.

2.6 MENSCH, MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Beschreibung

In diesem Kapitel werden die Umweltfaktoren untersucht, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der 643 Einwohner zählenden Gemeinde Wintzingerode (Stand: 29.02.2016, Quelle: Thür. Landesamt für Statistik). Die nächstgelegene Wohnbebauung schließt an der südlichen und westlichen Grenze an das Plangebiet an.

Bodenverunreinigungen (siehe auch Kapitel 2.2):

Im Untersuchungsraum befinden sich keine altlastenverdächtigen Flächen. Verdachtsmomente für Altlasten sind bei Bekanntwerden umgehend dem Landkreis Eichsfeld zu melden.

Klimatische Belastungen (siehe auch Kapitel 2.4):

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in dem Frischluftentstehungsgebiet des Ohmgebirges. Für den Geltungsbereich selbst hat die Planung jedoch keine Auswirkungen. Klimatisch gesehen hat die Ausweisung der Sonderbaufläche auf den Menschen keine Auswirkungen.

Immissionsschutz (siehe auch Kapitel 2.4):

Gemäß dem Beurteilungspegel nach TA Lärm (Anlagelärm/Gewerbelärm) sind in Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO Immissionsrichtwerte von tags 45-65 dB (A) und nachts 35-65 dB (A) zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan werden allerdings nur Werte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt, sodass nur Werte wie in einem Wohngebiet erreicht werden dürfen. Dies führt zu einer Minderung der Belastung durch Lärm.

Für den Straßenverkehrslärm (DIN 18005) gelten Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Angaben zu Luftverunreinigungen und sonstigen Emissionen wie Licht, elektromagnetische Strahlungen und Erschütterungen liegen nicht vor.

Erholung (siehe auch Kapitel 2.5):

Da es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um Sondergebietsflächen für eine insolvente Hotel und Freizeiteinrichtung handelt, kann nicht von einer Erholungseignung durch die

Allgemeinheit gesprochen werden. Die räumliche Nähe zur historischen Burganlage sowie die Ausweisung des Gebiets als Vorbehaltsgebiet für Tourismus im RROP verdeutlichen jedoch das Entwicklungsziel für den Geltungsbereich und die Gemeinde Wintzingerode.

Die Nutzung der bestehenden Gärten durch Privatpersonen dient der Erholungseignung, bezieht sich aber nur auf einzelne Personen, diese Funktion wird als hoch eingeschätzt.

Aufgrund der Aufwertung und Erhaltung der typischen Grünzonen wird der Siedlungskörper in das Landschaftsbild eingebunden. Visuelle Störungen werden durch das geplante Bauvorhaben als gering betrachtet.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Ver- und Entsorgungsleitungen, welche im Straßenraum und teilweise über Privatgrundstücke verlegt sind.

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel". Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld.

Auswirkungen

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaft sind in geringem Maße anlagebedingte Veränderungen des gewohnten Landschaftseindrucks zu erwarten.

In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima/Luft sind in geringem Maße bau- und betriebsbedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm) möglich.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind **keine unzumutbaren Belästigungen** zu erwarten, durch die die Gesundheit des Menschen bedroht oder gefährdet werden könnte. Von einer Gefährdung durch Luftverunreinigungen oder Geräuschimmission ist derzeit nicht auszugehen.

Es ist damit insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

2.7 KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Unter Kulturgütern sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte zu verstehen, sondern alles, was das Bild einer Kulturlandschaft prägt. Als sonstige Sachgüter werden Objekte bezeichnet, die „in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region“. Gemeint sind aber außerdem auch wirtschaftliche Werte, die erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Bedeutende Kulturdenkmale werden durch die Planung nicht berührt. Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der Besiedlungsgeschichte Thüringens muss jedoch generell bei anfallenden Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke wie, z.B. die Kirche, befinden sich im Ortskern und werden von der Planung nicht berührt. Bedeutende Sachgüter werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Damit sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

2.8 GESAMTEINSCHÄTZUNG UND WECHSELWIRKUNGEN

Die einzelnen Schutzgüter im unmittelbaren Plangebiet weisen größtenteils eine mittlere Wertigkeit auf. Das Schutzgut "Flora, Fauna, biologische Vielfalt" wird durch die Biotop- und Nutzungstypen beschrieben. Die mesophilen Grünflächen besitzen eine untergeordnete Bedeutung für die Artenvielfalt. Weiterhin befindet sich der Untersuchungsraum in unmittelbarer Entfernung zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet "Ohmgebirge".

Die *Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Klima"* werden im Plangebiet hauptsächlich durch die geringfügig zusätzlich geplante Versiegelung innerhalb des geplanten Sondergebietes beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen gehen unter den versiegelten Flächen vollständig verloren und die Grundwasserneubildung wird geringfügig beeinträchtigt. Es ist nicht mit dem Eintrag von Schadstoffen bei Einhaltung geltender Verordnungen und Richtlinien durch

Bebauung oder den Verkehr zu rechnen. Während der Erschließung ist auf eine sachgerechte Lagerung von Ober- und Unterboden zu achten.

Das Schutzgut "*Flora, Fauna, biologische Vielfalt*" wird ebenfalls durch die Versiegelung geringfügig beeinträchtigt, kleinere Lebensräume gehen dadurch verloren. Weiterhin steht das Schutzgut in Wechselwirkung mit temporärem Baulärm, welcher die Fauna in den angrenzenden Gebieten stören kann. Die Siedlungsrandbereiche werden um wertvolle Biotopflächen im Zuge der Grünordnung durch Anlage von Obst- und Feldgehölzen ökologisch aufgewertet. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes "*Klima*" werden als gering erachtet.

Vom Plangebiet gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut "*Landschaft - Landschaftsbild*" aus. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsrandes wird nicht verändert. Sichtbeziehungen werden nicht behindert.

Das Schutzgut "*Mensch, menschliche Gesundheit*" wird bezüglich der Erholungseignung nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima.

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus, z. B. verändert die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich u. U. auf die Vegetationszusammensetzung aus usw.. Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Wechselwirkungen zwischen Boden - Grundwasser sind allgemein bekannt, (erhebliche) Eingriffe der Flächeninanspruchnahme wirken vorrangig auf den Boden und in Folge auf dessen Funktionen für den Grundwasserhaushalt und das Pflanzenwachstum.

Von den allgemeinen ökosystemaren Zusammenhängen abgesehen, bestehen sonst aber keine besonderen Wechselbeziehungen im Plangebiet.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Ohne die Umnutzung der leerstehenden Gebäude würde das Gelände weiterhin als 'Gewerbebrache' bestehen. Möglicherweise würde es zu einer von der Gemeinde Wintzingerode unerwünschten Nachnutzung sowie zu einem Zerfall der Gebäude kommen. Die angrenzenden Kleingärten würden weiterhin genutzt. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen sicherstellen sollen. Bei Aufgabe der Nutzung würde die Ruderalvegetation durch aufkommende Verbuschung vorübergehend und später durch Laubwald abgelöst.

4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Niederlassungsorte für den Vorhabenträger wurde auf Grund der Wünsche der Gemeinde Wintzingerode sowie der vorhandenen Bebauung nicht gefunden. Eine wesentliche Rolle spielte hierbei auch das Planungsvorhaben des Vorhabenträgers. Die Bestandsgebäude werden erhalten, umgenutzt und teilweise zur Zweigeschossigkeit aufgestockt. Somit müssen keine neuen Baufelder ausgewiesen werden.

Im Innenbereich existieren keine verfügbaren Baulücken bzw. Grundstücke von privaten Eigentümern stehen nicht zur Verfügung und werden für den Eigenbedarf zurückgehalten.

4.1 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMABNAHMEN

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen mögliche Eingriffe in Natur- und Landschaft dauerhaft, ganz oder teilweise vermieden werden. Dabei werden folgende Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt:

- Bezogen auf die Baugrundstücke des Gebietes sind 20 % der Flächen unversiegelt zu belassen. Damit werden negative Auswirkungen durch Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate, Biotopfunktion und Umgebungstemperatur minimiert.
- Gehölze sind vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen.
- Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren von Boden und Bodenabtragungen und die Lagerung von Fremdstoffen insbesondere in der näheren Umgebung und außerhalb der Baugrenzen zu vermeiden.
- Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch entsprechende Tiefenlockerung zurück zu nehmen.
- Bei umsichtig durchgeführten Bauarbeiten sind biologisch abbaubare Schmierstoffe zu verwenden.
- Bodenzwischenlagerungen und offene Bodenflächen dürfen nicht länger als notwendig ungesichert und unbegrünt bleiben.
- Lärmbelästigungen müssen auf das notwendigste innerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden.
- Fällungen sind gemäß § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.
- Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.
- Bei Pflanzungen sind die Abstandsregelungen des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.
- Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.

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

5 METHODIK

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Datengrundlage für die Bewertung der Schutzgüter bildete der Landschaftsplan der VG "Eichsfelder Kessel" (Stand 1995) sowie eigene Kartierungen im Frühjahr 2015.

Relevante Schwierigkeiten bei der Datenerhebung zu den Schutzgütern bestanden nicht. Als Datenquellen dienten der Landschaftsplan und sonstige Quellen in Literatur und Internet (z.B. TLUG). Die Beschreibung der Bodeneigenschaften orientierte sich an den natürlich anstehenden Böden. Bodengutachten lagen nicht vor. Ebenso fehlten genaue Kenntnisse über den Grundwasserflurabstand und -qualität.

Die Beurteilung der Arten- und Lebensgemeinschaften im Plangebiet erfolgte in einer Worst-Case- Betrachtung anhand des vorhandenen Lebensraumpotenzials, da faunistische und floristische Daten nicht vorlagen.

6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Die Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen ist während und nach der Bauphase entsprechend der Kompensationsmaßnahmen unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu überprüfen (Effizienzkontrolle). Abhilfe ist zu schaffen, wenn die Funktionalität (Zielbiotope) in Qualität und/oder Quantität nicht erreicht sind. Zusätzlich wird auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Leinefelde-Worbis OT Wintzingerode beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine". Das Planungserfordernis ergibt sich durch den Erwerb des Planungsgebietes durch den Vorhabenträger und die damit verbundene Umnutzung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebietes 'Hotel und Freizeiteinrichtung mit Freibad' zu einem Sondergebiet 'Betreutes Wohnen und Tagespflege'.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha und befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wintzingerode der Stadt Leinefelde-Worbis im Landkreis Eichsfeld. Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt vor, der in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird. Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete) werden von dem Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Denkmäler und archäologische Fundstellen sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

Von der Planung werden keine wertvollen Lebensräume betroffen. Derzeit besteht die Fläche aus artenarmen Grünland und leerstehenden Gebäuden. Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen v.a. durch die Versiegelung. Boden, Wasser und Biotophaushalt werden durch die geplante Versiegelung beeinträchtigt.

Nachfolgend werden tabellarisch die Schutzgutbeschreibung und -bewertung des Plangebietes zusammengefasst.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Pflanzen/Tiere/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - mesophile Grünflächen, Scherrasen und versiegelte Wege und Flächen - Nadelgehölzgruppen und Laubgehölze - Graben der Katharine tangiert den Geltungsbereich, teilweise mit Feldgehölzen bestockt 	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme von mittel- bis geringwertigen Biotopen. - Beseitigung von Gehölzen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Leitbodenform im Plangebiet Lehm Böden (k5) und Hanglehm (llö) - Anteil bereits versiegelter Fläche im Plangebiet ist hoch. - Flächeninanspruchnahme / Versiegelung von versickerungsfähigen Böden 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Erheblichkeit durch geringfügige zusätzliche Versiegelung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer - Grundwasserbeeinträchtigungen unwahrscheinlich - mäßiger zu erwartender Versiegelungsgrad, Grundwasserneubildung gestört, da Versickerung eingeschränkt - vermehrter Oberflächenabfluss, Rückhaltevolumen des Bodens ist gemindert 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Erheblichkeit durch Versiegelung
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> - ggf. Störung der Kaltluftentstehung, jedoch ohne nachhaltige Auswirkungen, Beeinflussung des Mikroklimas durch Bebauung und Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Aufenthaltsqualität bisher gering - Vorbelastung durch Bestandsgebäude 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - mögliche Störung durch Erweiterung kaum beeinträchtigend 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Eingriff
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - nicht vorhanden bzw. nicht berührt 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Eingriff

Baubedingte Auswirkungen treten temporär auf und sind durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu minimieren. Diese sind in den Bebauungsplan integriert bzw. werden bei der Umsetzung der Vorhaben berücksichtigt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen im Gebiet können die nachteiligen Auswirkungen der Baumaßnahme reduziert werden. Sie dienen dem Ausgleich der durch die Entwicklung des Standortes vorgenommenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Hierbei ist die Zielsetzung einer Aufwertung der bestehenden Grünlandflächen, einer Verbesserung des Biotopverbundes und einer Aufenthaltssteigerung der Ortslage. Im Planungsraum werden ausschließlich einheimische Bäume und Büsche verpflanzt. Bei der Rücknahme der Nadelgehölze entsteht somit ein mehrschichtiger Waldrandsaum.

Aufgestellt durch:
Claus - Christoph Ziegler

Heilbad Heiligenstadt, 01.02.2017