

Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" in Worbis

Stadt Leinefelde-Worbis
Landkreis Eichsfeld

Stand: 05/2019

Bearbeiter: C. Vogler/ B. Döring
AI GmbH KVV
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Vorhabenträger: Yvonne Bonda
Am Rottersberg 39
37339 Worbis

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Lage des Plangebiets.....	3
1.3 Eigentumsverhältnisse.....	3
2. Veranlassung und Ziel der Planung.....	3
2.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.2 Standortalternativenprüfung.....	5
2.3 Betriebskonzept.....	5
2.4 Verfahrensablauf.....	14
3. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	15
3.1 Gesetzliche Grundlagen.....	15
3.2 Regionalplanung.....	15
3.3 Flächennutzungsplan.....	17
3.4 Landschaftsplan.....	18
3.5 Gewässerschutz.....	18
3.6 Biotope und Sonstige Schutzgebiete.....	18
3.7 Sonstiges.....	18
4. Städtebauliche Belange.....	20
5. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen.....	21
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
5.3 Bauweise.....	26
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	26
5.5 Nebenanlagen.....	27
5.6 Gestaltung baulicher Anlagen.....	27
5.7 Ver- und Entsorgung, Erschließung.....	28
5.8 Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen.....	32
5.9 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern.....	33
5.10 Immissionsschutzrechtliche Belange.....	33
5.11 Hinweise.....	34
6. Bodenordnung und Kosten/ Finanzierung.....	35
7. Plangrundlage.....	35

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 " Neuanlage Westernranch am Klien " umfasst in der Gemarkung Worbis, Flur 9 die Flurstücke 77/3*; 78*; 110/1*; 110/2*; 117; 118; 121/1*; 148/6*; 150/4*; 152/4*; 152/5*; 156/7*; 156/9*; 157/5*; 160/9*; 875/20; 892/116 und weist in der Summe eine Fläche von ca. 5,08 Hektar auf. (*teilweise berührte Flurstücke).

Die Planung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des Geltungsbereiches ein.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Leinefelde-Worbis, OT Worbis in der Nähe der Ortsumfahrung der B247.

Der Planbereich wird an allen Seiten durch landwirtschaftliche Nutzfläche eingegrenzt. Angrenzend der Ostseite befindet sich ein ländlicher bituminierter Weg, der derzeit als Wirtschaftsweg und zukünftig als Erschließungsstraße genutzt wird.

Das Gelände fällt von Nord mit ca. 390 m (NHN) nach Süd auf 364 m (NHN).

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die für die Nutzung notwendigen Weideflächen in der direkten Umgebung zur Westernranch, werden über Pachtverträge langfristig gesichert.

2. Veranlassung und Ziel der Planung

2.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" in Worbis, ist das Bauvorhaben zur Errichtung einer Westernranch der Familie Bonda. Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen, um die notwendigen Rechtsgrundlagen für die geplante Bebauung zu schaffen und um einer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden.

Worbis ist als eingetragener Tourismusort im Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) ausgewiesen. Ansätze für Pferdesport sind seit langem vorhanden (z.B. Siegfriederode), was sich weiterhin auch an dem gut ausgebauten Reitwegenetz in der Umgebung ablesen lässt.

Durch den Vorhabenträger ist die Ansiedlung einer privat betriebenen Westernranch mit verschiedenartigen Nutzungen vorgesehen, die über das Angebot der bekannten Anlagentypen deutlich hinausgehen.

Die folgenden Punkte geben einen Kurzüberblick über die geplante Ausrichtung des Unternehmens:

- Aufzucht, Verkauf, Zucht und Vermarktung von Pferden-Quarterhorse (Pferdeausbildung, Rodeo, Shows, Horsemanship, Lassoshow, Cutting, Roping)
- Aufzucht, Verkauf, Zucht und Vermarktung von Rindern
- Saloonbetrieb
- Verkauf von Cowboy Equipment (Waren für Pferdesport und Reiterbedarf)
- Ranchrodeos mit Cowboyarbeit einschl. verschiedener Rinderdisziplinen
- Eventveranstaltungen und Turniere
- Pensionspferdehaltung
- Wohn- u. Geschäftseinrichtung

Das mittelfristige Ziel des Unternehmens ist die Zucht und Haltung von bis zu 35 Pferden und 10 Rindern. Eine detaillierte Beschreibung des Betriebskonzeptes ist unter Punkt 2.3 der Begründung zu finden.

Der Stadtteil Worbis ist staatlich anerkannter Erholungsort und liegt an der Deutschen Fachwerkstraße. Die Stadt ist in besonderem Maße durch Tourismus-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägt und weist besondere Standortvorteile auf. Neben der historischen Altstadt bietet Worbis mit dem Bärenpark ein in Deutschland einzigartiges Tierschutzprojekt.

Bereits jetzt zieht die Umgebung zahlreiche Pferdeliebhaber an. Die Gründung einer Westernranch mit den oben angegebenen Zielen bietet für den Stadtteil Worbis die Gelegenheit, ein weiteres zusätzliches Highlight im unmittelbaren Umgebungsbereich des Stadtgebietes zu errichten. Kurze Wege in die Natur mit den Verbindungen zu dem gut ausgebauten Reitwegenetz, sowie die direkte Anbindung an das Stadtgebiet bietet Einwohnern und Touristen zahlreiche Möglichkeiten bei der Nutzung eines solchen Projekts.

Die Unterstützung zur Realisierung einer Westernranch bietet insgesamt positive Effekte für:

- die Förderung des Tourismus
- die Förderung des Sports und der Jugendarbeit
- die Stärkung und Erweiterung des Freizeitangebotes
- die Nutzung und Stärkung des vorhandene Reitwegenetzes
- die Stärkung des Standortfaktors Westensport

Im Gegensatz zu einem sogenannten „geschlossenen Konzept“ ist hier vorgesehen, dass die Gäste der Westernranch die touristische Infrastruktur der Stadt Leinefelde-Worbis und der Region nutzen. Deshalb werden entsprechende Einrichtungen innerhalb der Westernranch lediglich in eingeschränktem Umfang zur Grundversorgung der Gäste angeboten. Dies ist auch Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es besteht somit das Ziel, mit der Ansiedlung auch die lokale und regionale Wirtschaft zu fördern.

Es wird mit der Realisierung des Projektes eine Stützung und Steigerung der lokalen und regionalen Nachfrage für Handel, Handwerk, Dienstleistungen sowie der bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit positiven Effekten auf die Beschäftigungsverhältnisse am Ort und in der Region erwartet. Die Planung ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Das Konzept der Westernranch steht im Einklang mit den Zielen des HVE Eichsfeld Touristik e.V. deren Schwerpunkt auf landschaftsorientierten Freizeit- und Erholungsformen liegt.

2.2 Standortalternativenprüfung

Aufgrund der im Absatz 2.1 genannten städtebaulichen Zielsetzungen wurden im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" eine Standortalternativenprüfung über mögliche Standorte für die Westernranch rund um Worbis durchgeführt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

2.3 Betriebskonzept

Die durchgeführte Alternativenprüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass der Standort Nr. 1 „Am Klien“ in Hinblick auf die Gesamtbetrachtung aller Aspekte durchaus eine sehr gute Eignung für die beabsichtigte Nutzung aufweist.

Der Vorhabenträger, die BONDA Ranch GmbH, hat sich als Ziel gesetzt, den Westernsport in der Umgebung der Stadt Leinefelde-Worbis in den Vordergrund zu bringen.

Westernreiten ist eine Reitweise, die sich an die Arbeitsreitweise der amerikanischen Cowboys anlehnt. Ihren Ursprung hat sie im spanischen Arbeitsreiten, dem Vaqueroreiten. Für die Cowboys gehörte es zum Alltag, bis zu 16 Stunden im Sattel zu sitzen. Deshalb brauchten sie ein ausdauerndes Pferd mit bequemen Gängen, damit sie es auch den ganzen Tag im Sattel aushielten. Die Hilfen sind so ausgelegt, dass man mit möglichst wenig Anstrengung alles vom Pferd verlangen kann. Dass man im Westernreiten einhändig reitet, kommt daher, dass die Cowboys eine Hand brauchten, um das Lasso zu halten.

Die Westernpferde werden speziell auf die Anforderungen dieser Reitweise gezüchtet, es kann aber auch jede beliebige Rasse sein. Es werden Pferde mit einer Widerristhöhe bis zu 160 cm und einem „rechteckigen Rahmen“ bevorzugt. Der Rechteck-Rahmen ergibt sich durch die erwünschte lange Hüfte und große Schulter des Westernpferdes bei jedoch eher kurzem Rücken. Bekannte Pferderassen fürs Westernreiten sind Quarter Horses, Außerdem sind Westernpferde darauf spezialisiert dem Druck zu entweichen den der Reiter macht.

Gegenstand des Unternehmens:

- Hochwertige Pferdezucht und Ausbildung von Jungpferden (Aufzucht, Verkauf, Zucht und Vermarktung von Pferden-Quarterhorse). Die Ranch besitzt mittlerweile bereits 30 eigene Pferde
- Vermarktung durch Shows, Horsemanship, Lassoshow, Cutting, Roping
- Aufzucht, Verkauf, Zucht und Vermarktung von Rindern (Angus, Zucht von Longhorn)
- Pferdezubehör und Sattelshop
(Verkauf von Cowboy Equipment, z.B. Sattel, Lasso, Stiefel, Halfter, Trensen, Cowboyhüte, alles für Pferdebedarf, Vermarktung von Pferdepannels und Pferdezünnen, Heurecks)

- Ausrichtung von Westernturnieren, Ranchrodeos als Cowboyarbeit mit verschiedenen Rinderdisziplinen (z.B. Cattlepenning, Teampenning, Ranchsorting, Ranchroping, Caifroping, Teamroping und Reining)
- Managertraining in Kombination mit Horsemanship
- Reitkurse in verschiedenen Disziplinen
- Reiterferien in Ranchhäusern
- Wanderreiten
- Pensionspferdehaltung
- Saloonbetrieb und Eventveranstaltungen

Die im Rahmen der Ausbildung der Pferde, sowie in Turnieren, angebotenen Disziplinen lassen sich wie folgt darstellen. :

Trail

Beim Trail werden Geschicklichkeitsaufgaben gefordert, wie z. B. ohne Absitzen durch Weidetore zu gehen, was kontrollierte, exakte Bewegung des Pferdes in alle Richtungen erfordert (Rückwärtsrichten, Seitgänge), oder überqueren von Holzbrücken, wobei Gelassenheit und Vertrauen des Pferdes zum Reiter sichtbar werden. Es werden alle möglichen und unmöglichen Situationen simuliert, die einem Reiter im Gelände (auf einem Trail = Wanderritt) begegnen können. Hierbei ist es wichtig, dass sich das Pferd ruhig, selbstständig und geschmeidig, ohne große Einwirkungen des Reiters, durch die Hindernisse bewegt, sich aber trotzdem jederzeit zentimetergenau dirigieren lässt.

Reining

Reining (Reins = Zügel) ist die in Europa momentan populärste Disziplin, sie wird auch als die Dressur im Western-Reitstil genannt, mit vielen rasanten Lektionen in präziser Ausführung. Diese Disziplin wird im Galopp geritten, gemischt mit Tempowechseln, Drehungen (Spins), Stopps (Sliding Stop) und Rückwärtsrichten (Backup). Um diese Disziplin richtig ausüben zu können, haben die Pferde spezielle Hufeisen (Sliding-Eisen) und auch der Boden muss geeignet sein.

Western Pleasure

Pleasure wird in Gruppen geritten, bei der die drei Grundgangarten (Schritt/Walk, Trab/Jog, Galopp/Lope) sowie das Rückwärtsrichten und unter Umständen auch der Extended Trot am angemessen losen Zügel und auf beiden Händen verlangt wird. Wie der Name sagt: Es soll ein Vergnügen sein. Der Richter gibt an, was die Reiter tun müssen. Dadurch wirkt es auf die Zuschauer sehr mühelos, verlangt aber von Reiter und Pferd ein Höchstmaß an Konzentration. Bewertet wird vor allem die Reinheit der Gänge (Takt), die Haltung des Pferdes, sowie die Rittigkeit bei den Übergängen. Trab (Jog) und Galopp (Lope) sollen in langsamen Tempo und möglichst weich geritten werden. Auch das Gesamtbild von Reiter und Pferd wird hier bewertet.

Western Horsemanship

In diesem Wettbewerb werden die Leistungen des Reiters beurteilt. Zur Bewertung kommen unter anderem die Hilfegebung und die Haltung des Reiters während der einzelnen Lektion. Die verlangte Aufgabe muss sehr exakt ausgeführt werden, was auch eine enorme Kontrolle des Pferdes voraussetzt. Es sind keine spektakulären, dafür aber sehr anspruchsvollen Manöver, die an Pferd und Reiter gestellt werden.

Western Riding

Im Western Riding werden punktgenaue fliegende Galoppwechsel gefordert, welche weich und am angemessen losen Zügel geritten werden sollen. Diese Disziplin gilt als eine der Schwierigsten. Es ist eine Aufgabe ("Pattern") gemäß Regelbuch zu reiten, wobei vor allem Präzision bei den Galoppwechseln zwischen den Pylonen gefragt ist.

Cutting

Die Disziplinen, in denen mit Rindern gearbeitet wird, heißen Cutting, Working Cowhorse und Team Penning. Diese sind auch in Europa verbreitet – besonders Cutting und Working Cowhorse. Cutting ist der an Preisgeldern gemessen am dritthöchsten dotierte Sport weltweit überhaupt (nach Tennis und Golf). Für den Ausübenden sind Rinderklassen teuer, weil den Reitern neben dem geeigneten Pferd auch noch Cutting-Maschinen (= mechanische Kuh) oder gar eine ganze Rinderherde fürs Training zur Verfügung stehen müssen, damit die Pferde „frisch“ und im Training bleiben.

Working Cowhorse

Diese Rinderdisziplin wird in zwei Teilen geritten. Im ersten Teil zeigen Pferd und Reiter ihr Können in einem Reining-Pattern, also „Trockenarbeit“, im Fachjargon „Dry Work“. Im zweiten Teil ist „Fence Work“ verlangt. Hier muss er ein Rind zunächst an der kurzen Seite halten (boxing), dann zweimal gegen die lange Seite (Bande) wenden. Den Abschluss bildet das Zirkeln des Rindes auf jeder Hand in der Bahnmitte (mit fliegendem Galoppwechsel des Pferdes). Hierbei ist besonders der Cow Sense des Pferdes gefragt.

Team Penning

Innerhalb eines Zeitlimits von 1½ Minuten muss ein Team (drei Reiter) bis zu drei Rinder (welche farblich oder mit Nummern markiert sind) aus der Herde aussondern und in einen Pferch (Pen) sperren. Beim Start bzw. Überreiten der Timeline (Mittellinie) wird die gezielte Farbe oder Nummer genannt, welche vom Team aussortiert werden soll. Dabei dürfen nicht mehr als vier Rinder die Mittellinie der Arena passieren, ansonsten ist man disqualifiziert.

Ranch Sorting

Dem Penning ähnlich. Allerdings werden hier zehn Rinder mit Sprühfarbe (ungiftig) von 0 bis 9 nummeriert. Der Ringsprecher ruft dann, nach Vorgabe der Richter, eine willkürliche Reihenfolge von Zahlen auf, wenn die Timeline (Mittellinie), diesmal Hallen- oder Reitplatzmitte, welche durch Panels auf circa drei Meter verengt wurde, überritten wird. Und in genau dieser Reihenfolge müssen die Rinder dann in den Pen getrieben werden.

Barrel Race

Beim Barrel Race muss ein durch drei Ölfässer (Barrel) markiertes Dreieck möglichst schnell durchritten werden. Das Barrel Race wird auf Rodeos von Frauen als auch von Männern geritten. Aus fliegendem Start werden die Fässer in der Reihenfolge linkes Fass, rechtes Fass, hinteres Fass oder rechtes Fass, linkes Fass, hinteres Fass umrundet. Die Fässer dürfen berührt, aber nicht umgestoßen werden.

Das Unternehmensziel des Vorhabenträgers in 3-7 Jahren lautet wie folgt:

- Anerkannte Pferdezucht für amerikanische Quarter Horse, geeignet für professionelle Rinder-Ranch-Arbeit und Rodeos
- Zusammenarbeit mit Zuchtstationen in TEXAS
- Pferdeverkauf von jährlich ca. 5-10 Pferden (reinrassigen Quarter-Horse)
- Decktaxe für Hengst mit besonderer Abstammung
- jährlich 5 Ropingkurse
- Eventveranstaltung und Ranch-Rodeos
- Anerkannter Lieferant für Pferdebedarf

Grundsätzlich ist eine ganzjährige Gruppenhaltung auf Wiesen in der unmittelbaren Umgebung beabsichtigt. Die Pferde, die trainiert werden, stehen in Paddocks mit direkt angrenzenden Stall. Die Rinder werden auf Wiesenflächen gehalten. Transportable Unterstellmöglichkeiten (Weidezelte) garantieren eine artgerechte Haltung.

Um die für das Gesamtkonzept notwendigen Gebäudestrukturen im Plangebiet optimal unterbringen zu können, sind Erdarbeiten im größeren Umfang notwendig. Dazu sind insbesondere im westlichen Bereich der Reithalle, sowie im nördlichen Bereich des Wohn- und Geschäftsgebäudes Einschnitte ins Gelände erforderlich.

Die entnommenen Erdmengen werden vor Ort im östlichen Bereich weitestgehend wieder eingebracht. Die durch die Einschnitte und Auffüllungen entstehenden Böschungen werden mittels Anpflanzungen (Bäume, Heister, Sträucher) bzw. begrünten Gabionen und Stützmauern gesichert.

Die Anpflanzungen ermöglichen neben dem Schutz der Böschungen gegen Abrutschen auch eine optimale Einbindung der Anlage in die Landschaft. Somit wird durch die bislang vorgesehene Anordnung der Einzelanlagen insgesamt ein landwirtschaftlicher Charakter erzielt und die geplante Anlage fügt sich gut in die bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung ein.

Ein Entwurf wie die Planung sich in das Landschaftsbild einfügt, ist in den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich. Die Pflanzflächen sind zum Teil idealisiert dargestellt. Die kleineren Abtreppungen stellen die Höhenlinien in einem Abstand von 1,0 m dar. Damit soll keine vollständige Terrassierung der Fläche angedeutet werden.

Weitere Unterlagen, wie z.B. Geländeschnitte Auf- und abtragsprofile befinden sich in der Anlage zur Begründung.

Abb.1: Entwurf 3D



Abb. 2: Entwurf 3D



Abb. 3: Entwurf 3D



Abb. 4: Entwurf 3D



Die Bestandteile der geplanten Anlage sind eine Reithalle (inkl. Pferde- und Rinderstall, Büro- und Verwaltungsräumen, Saloon), ein Reitplatz mit einer Tribünenanlage, eine Pferdeführanlage, ein Roundpen, ein Offenstall, ein Unterstand, ein Bürogebäude, ein Sandplatz und verschiedene Koppeln. Zudem sind noch allgemeine Einrichtungen zur Pferde- und Rinderhaltung wie z.B. Heu-/Strohlager, Futtermittellagerung, Sattelkammern, Maschinen- und Gerätelager, Dungplatz, Wasch- und Trockenräume, etc., vorgesehen. Nicht störende Gewerbebetriebe als reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen sowie insgesamt 3 Ranchhäuser mit dem Ziel der Vermietung an Besucher/Gäste sind ebenfalls Bestandteil der Anlage. Um das Gelände dauerhaft überwachen zu können ist zusätzlich ein einzelnes Wohn- und Geschäftsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen.

Da es sich bei dem geplanten Tierbestand um sehr hochwertige Pferde (Pferde mit mehrjähriger Ausbildung, ausgeprägte Zuchtlinien / Stammbäume etc.) handelt, ist eine dauerhafte Beaufsichtigung der gesamten Anlage unabdingbar. Durch die Anordnung des Wohn- und Geschäftsgebäudes oberhalb des Areals, im Bereich des höchsten Geländepunktes mit Übersicht auf das gesamte Areal, wird die ständige Kontrolle der Anlage und des Tierbestandes aus einem Gebäude ermöglicht. Im Baufeld wird die Anzahl der zulässigen Wohn- und Geschäftsgebäude auf 1 begrenzt.

Auf Grund der Geländetopographie ist eine Überwachung von einem anderen Standpunkt aus nicht flächensparend, da weitere Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen erforderlich wären. Neben der Wirtschaftlichkeit ist dies auch der landschaftsbildschonenden Entwicklung des Areals nicht zuträglich.

Die Ausführung des Wohn- und Geschäftsgebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist als eingeschossiges Objekt konzipiert, so dass die Geländehöhe durch die niedrige Gebäudehöhe kompensiert wird. Durch die geplante Bepflanzung im Bereich des Grünstreifens wird das Wohn- und Geschäftsgebäude gegenüber der Sicht aus den angrenzenden Bereichen weitestgehend abgeschirmt, so dass sich aus städtebaulicher Sicht keine Beeinträchtigungen ergeben.

Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund des vorliegenden Betriebskonzeptes ist eine baurechtlich eindeutige Privilegierung des Vorhabens im Gesamten nicht zweifelsfrei zu begründen. Jedoch kann primär davon ausgegangen werden, dass die Teilbereiche wie Pferde- und Rinderzucht einer Privilegierung unterliegen. Um das Gesamtvorhaben jedoch realisieren zu können, sollen über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 " Neuanlage Westernranch am Klien" die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse. Die Stadtvertretung der Stadt Leinefelde-Worbis unterstützt daher diese Planungsabsicht und hat in verschiedenen Ratssitzungen dies durch die entsprechenden Beschlüsse auch bestätigt.

2.4 Verfahrensablauf

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Zusätzlich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. zu Lasten des Vorhabenträgers regelt.

Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil und muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Der Durchführungsvertrag regelt gemäß § 11 BauGB für den vorhabenbezogenen Teil die Umsetzung der geltenden Festsetzungen aus dem VBP und Belange, die nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt werden können.

Dadurch bleibt es der Stadt während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuernd einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im vorliegenden Fall wird kein separater Vorhaben- und Erschließungsplan angefertigt, da die Planurkunde des Bebauungsplans zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sein soll. Hierzu wird auf der Planzeichnung ein ergänzender schriftlicher Vermerk aufgeführt.

Folgende Verfahrensschritte wurden in dem vorliegenden Verfahren bereits durchgeführt:

- 14.03.2016 Aufstellungsbeschluss
- Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 11.05.2016
- Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2016 und 24.11.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.16-08.08.16 und 16.12.16-20.01.17

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bislang noch nicht zum Abschluss gebracht. Im Rahmen der Erteilung der Planreife nach § 33 BauGB wurden jedoch für verschiedene Gebäude und Anlagenteile innerhalb des Plangebietes bereits Baugenehmigungen erteilt, sodass ein großer baulicher Fortschritt bereits erzielt wurde. Unter anderem wurde die Reithalle mit Saloon und den Paddocks, ein Unterstand und der Offenstall errichtet. Ebenso wurden zahlreiche Maßnahmen zur Erschließung des Geländes wie z.B. Zuwegungen, Abwasser- und Trinkwasserleitungen, Versickerungsanlage und Löschwasserteich, Elektro- und Gasanschluss usw. bereits realisiert.

In den folgenden Schritten ist eine erneute Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. In dem aktuellen Entwurf wurden in Anbetracht des Gesamtprojektes geringfügige Anpassungen des betrieblichen Konzeptes, die sich aufgrund neuerer Erkenntnissen ergaben, übernommen und eingearbeitet. So wurden unter anderem der Offenstall von der Lage her gedreht, das ursprünglich geplante

Ranchhaus an der westliche Seite zum Biotop gestrichen und die 4 Ranchhäuser an der westlichen Seite von 4 auf 3 reduziert und von der Grundfläche vergrößert. Zudem wurden die allgemeinen Wegebeziehungen angepasst und daraufhin auch die Pflanzflächen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG

3.2 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Nach dem vorliegenden regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RP-NT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012, soll die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen. Dazu ist auch die Errichtung einer Westernranch als Dienstleistungsunternehmen zu zählen.

Die Bedeutung eines Mittelzentrums ergibt sich neben der Einwohnerzahl in erster Linie aus ihrer Zentralität und Infrastruktur. Ein Ort mittlerer Bedeutungsstufe (Mittelzentrum) verfügt als Anlaufpunkt über entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote, weiterführende Schulen, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen der medizinischen Versorgung (z. B. Krankenhaus) etc..

Mit Gründung der Stadt Leinefelde-Worbis und der Eingemeindung der angrenzenden Ortschaften wurde die zentrale Bedeutung als Mittelzentrum der vormals eigenständigen Städte Leinefelde und Worbis gebündelt.

Durch die Einbeziehung der angrenzenden Dörfer (Beuren, Birkungen, Breitenbach, Breitenholz, Hundeshagen, Kallmerode, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld und Wintzingerode) wurde das Mittelzentrum flächenmäßig und Einwohnermäßig vergrößert. Die raumordnungstechnischen Zentren der Gemeinde Leinefelde-Worbis bilden nach wie vor die beiden ehemaligen Einzelstädte Leinefelde und Worbis.

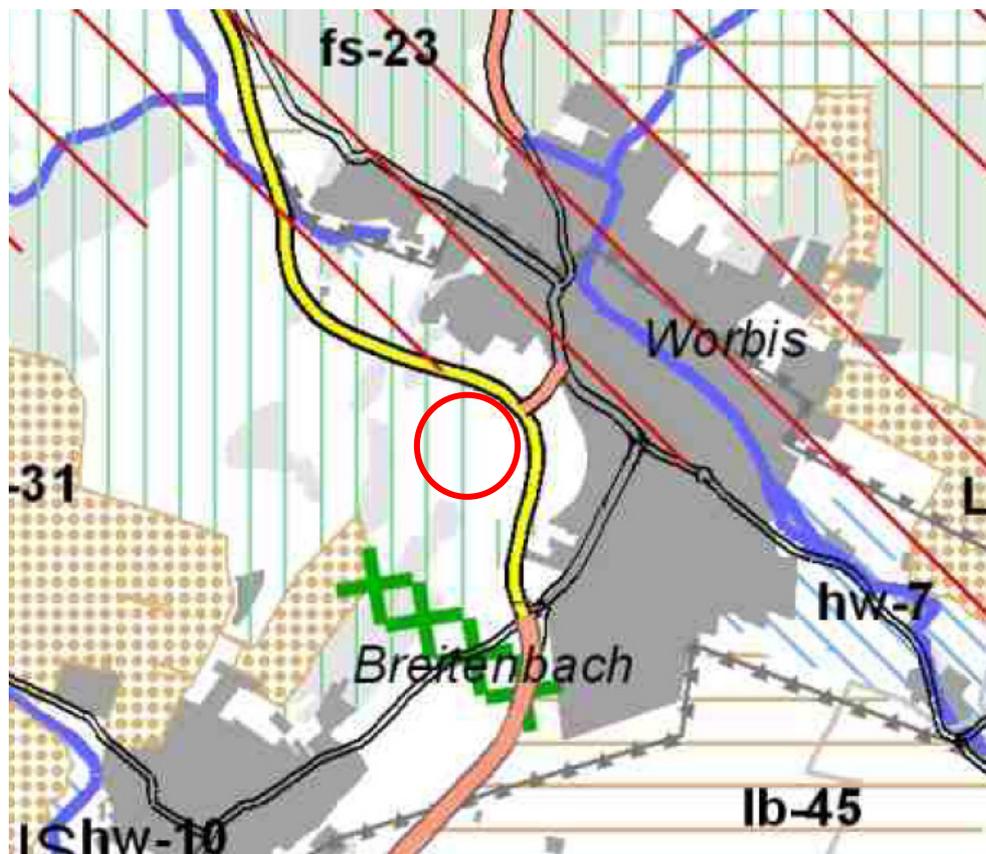


Abb. 5: Auszug Regionalplan Nordthüringen

Laut Karte des rechtskräftigen Regionalplans Nordthüringen ist der westliche Geltungsbereich teilweise als Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung fs24 dargestellt. Der restliche Bereich ist als unbeplante Weißfläche gekennzeichnet.

In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-5, RROP-NT)

Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch den erstellten Grünordnungsplan (inkl. Eingriffsregelung nach § 13 ff. i.V.m. § 18 BNatSchG) sowie die Artenschutzbeurteilung. Weiterhin ist anzumerken, dass die Überplanung des Geländes innerhalb des Sondergebietes in der Art und Weise angelegt wurde, dass sämtliche bauliche Anlagen sich weitestgehend außerhalb des Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung befinden. Innerhalb des

Vorbehaltsgebietes befinden sich die für den Gebietstypus unschädlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Versickerungseinrichtungen.

Ausgewiesene Vorranggebiete werden durch die vorliegenden Planung nicht berührt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt mit seinen getroffenen Festsetzungen keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

3.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis wurde am 19.08.1998 durch das LVA Weimar genehmigt. Die letzte Änderung ist seit dem 01.03.2016 rechtskräftig. In Vorbereitung zum dem vorliegenden Verfahren wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, welche im März 2019 genehmigt wurde.



Abb. 6: 4. Änderung Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Sonderbaufläche Westernranch festgesetzt. Zudem sind noch die rechtsverbindlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Biotop und die Fläche zur Versickerung des Regenwassers dargestellt. Die Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplan steht den beabsichtigten Planungsabsichten daher grundsätzlich nicht entgegen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB wird somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan PV Mittelzentrum, Leinefelde/Worbis, Eichsfeld-B (BIRGIKT – QUENTIN 1994) ist nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde (12.01.2016) überaltert und durch Landschaftsveränderungen (Straße, Gewerbe etc.) überholt.

Die Landschaftsplanung wird vom Planvorhaben nicht berührt.

3.5 Gewässerschutz

Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der Ziegenbach als Zufluss zur Hahle (ca. 450 m östlich des Plangebietes).

Im Norden fließt die Wipper durch den Ortsteil Worbis. Die Gewässer werden vom Planvorhaben nicht berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches versickert. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage.

Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet. Eine Trinkwasserschutzzone III befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebietes.

3.6 Biotop und Sonstige Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 20ff. und § 32 BNatSchG werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG (Halbtrockenrasen und ein aufgelassener Steinbruch). Diese werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt und sind damit zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung abgeklärt (siehe Umweltbericht).

3.7 Sonstiges

Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenso nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des VB-Plan ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. 03. 1998 (BGBl. I S. 502 erfasst.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4. Städtebauliche Belange

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Westernranch mit verschiedenen Gebäude- und Nutzungsarten sind unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf den Umgebungsbereich ersichtlich.

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert mit Ausnahme der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Anbindung an den Zubringer der B247 keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen als Neuplanung einer Westernranch auf einem bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich zu betrachten. In dem Entwurf sind der geplante Neubau der Reithalle mit Stallanlagen, Unterstände, Offenstall Ranchhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude, Roundpen, Führenanlage usw. enthalten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt vor allem die Höhensituation durch das Festlegen von maximalen Gebäudehöhen, die Eingrünung und somit die Einbindung in das Landschaftsbild, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

5. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet gliedert sich auf in drei Funktionsbereiche:

1. Im östlichen und nordöstlichen Teil liegen die vorwiegend baulich geprägten Funktionsbereiche (Reithalle, Ranchhäuser, Wohn- und Geschäftsgebäude usw.). Angebunden und erschlossen wird der Bereich über das auszubauende ländliche Wegenetz an die Ortsumgehungsstraße B247 und damit an die Ortslage von Worbis und deren Umgebung.
2. Im mittleren Bereich werden die vorhandenen Biotope in das Gesamtkonzept zur Erhaltung mit eingebunden. Zusätzlich wird ein Bereich für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.
3. Die westlich angrenzenden Flächen werden als Versickerungs- und Ausgleichsfläche genutzt.



Abb. 7: Darstellung VB-Plan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dient vorrangig der Ansiedlung für Anlagen des Pferde- und Westernsports, der Unterbringung, Pensionshaltung und Ausbildung von Pferden sowie eines Saloonbetriebes. Zusätzlich wurden Nutzungen aufgenommen, die sich rund um das Thema Pferde drehen und der touristischen Vermarktung des Objektes dienlich sind.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für das Plangebiet wird daher ein Sonstiges Sondergebiet mit vier Teil- und Funktionsbereichen (SO1, SO2, SO3, SO4) mit der Zweckbestimmung "Westernranch" gem. §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 11 Absatz 2 BauNVO die im Zusammenhang mit der Reitanlage stehenden Nutzungen.

Da Reitanlagen nicht unter die nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben fallen, werden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 " Neuanlage Westernranch am Klien" in Worbis die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Zur besseren Überwachung der zum Teil hochwertigen Tiere, aber auch als Beitrag zur Sicherheit, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO gliedert sich das Plangebiet in 4 Teilbereiche. Die für zulässig erklärten baulichen und sonstigen Nutzungen werden den jeweiligen Sondergebieten SO 1 - 4 direkt zugeordnet, da das Projekt einen hohen Konkretisierungsgrad erfordert.

Sondergebiet SO 1:

- Reithalle
- Pferdeführanlage, Roundpen o.ä.
- Pensionspferdehaltung
- Saloonbetrieb
- Rinderhaltung in einem der Pferdehaltung untergeordnetem Maßstab
- allgemeine Einrichtungen zur Pferde- und Rinderhaltung wie z.B. Heu-/Strohlager, Futtermittellagerung, Sattelkammern, Maschinen- und Gerätelager, Dungplatz, Wasch- und Trockenräume, etc.,
- Nicht störende Gewerbebetriebe als reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, Gastronomie (inkl. Schankraum, Küche, Sanitärräume), Einzelhandelsflächen bis 100 m² Verkaufsfläche (ausschließlich Waren für Pferdesport bzw. Reiterbedarf), Tierheilpraxis (Veterinär) und Einrichtungen für therapeutisches Reiten
- Büro- und Verwaltungsräume, Werkstätten innerhalb des Gebäudes Reithalle, sofern sie mit den o.g. zulässigen Anlagen in einem engen räumlichen u. betrieblichen Zusammenhang stehen.
- Einzelstehende Bürogebäude
- Unterstand

Sondergebiet SO 2:

- Reitplatz
- Tribünenanlagen
- Offenstall

Sondergebiet SO 3:

- 3 x Ranchhäuser (Ferienwohnung)

Sondergebiet SO 4:

- 1 x Wohn- und Geschäftsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (1 x Wohneinheit)
- Im gesamten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Westernranch“ gekennzeichneten Bereich sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Sandplätze und Koppeln
 - Veranstaltungen und Shows mit Pferden u. Rindern wie Rodeo, Horsemanship usw.
 - mobile offene Unterstände
 - Nebenanlagen (s.u.).

In den einzelnen Bereichen des Sondergebietes (SO1, SO2, SO3 und SO4) soll die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens entsprechend dem Eigenbedarf ermöglicht werden.

Die im Sondergebiet SO 1 festgesetzten Nutzungen dienen der Unterbringung der zum Betrieb der Westernranch unbedingt notwendigen Anlagenteile. Sie sind maßgeblich wichtig zur Haltung, Training und Vermarktung der Tiere. Dieser Bereich mit dem integrierten Saloon ist im Grunde der Kernbereich der gesamten Westernranch.

Das Sondergebiet SO 2 ist in Angliederung zum Kernbereich in der Art und Weise zu betrachten, da hier der Reitplatz und die Tribünen untergebracht sind. Hier werden Veranstaltungen rund um Pferdesport und Westernreiten durchgeführt.

Um die Nutzer der Westernranch auch längerfristig zu binden und um das touristische Potenzial rund um Worbis weiter zu fördern, werden im Sondergebiet SO 3 insgesamt 3 Ranchhäuser festgesetzt, die als Ferienwohnung dienen. Das können unter anderem Familien oder kleinere Gruppen, sowie Wanderreiter sein.

Die Integration von Beherbergungseinrichtungen ist gerade im Hinblick auf die Aufwertung des Pferde- und Westernsportes in der Region bedeutsam. Ein dauerhafter Wohnaufenthalt ist in den Ranchhäusern nicht vorgesehen.

Im Sondergebiet SO 4 wird ein einzelnes Wohn- und Geschäftsgebäude mit maximal einer Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter festgesetzt. Dieses ist zwingend erforderlich zur besseren und dauerhaften Überwachung der Tiere, aber auch als Beitrag zur Sicherheit der Anlage. Durch die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird der betriebliche Zusammenhang zur Kernnutzung (Reithalle mit Pferdehaltung / -zucht) weiter verstärkt.

Ein ständiger Aufenthalt von Personen auf der Westernranch ist wichtig zum Schutz der teilweise besonders hochwertigen Pferde. Zudem sollen in diesem Bereich auch die

Verkaufsverhandlungen für die Pferde geführt werden. Dazu ist es von Vorteil die Pferde über einen längeren Zeitraum auf der Koppel beobachten zu können.

Weiterhin rundet das Gebäude die gesamte Anlage nach Süden hin ab. Die Westernranch bekommt dadurch ein geschlossenes Bild, welches durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen in den Randbereichen noch verstärkt wird. Durch Berücksichtigung der Topografie bei der Wahl des Standortes des Gebäudes (Einschnitt ins Gelände), der festgelegten Fußboden- und Gesamthöhe ist ein „Herausspringen“ des Bauwerkes aus der Landschaft nicht zu befürchten. Eine Sichtbarkeit aus Richtung Worbis ist nicht gegeben, da das Wohn- und Geschäftsgebäude in Bezug auf die Sichtlinie hinter der Reithalle „verschwindet“

Sämtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Umsetzung des Betriebskonzeptes (siehe Punkt 2.1 und 2.3).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Begrenzung der Gebäudehöhen und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Größe Grundfläche baulicher Anlagen

Die GRZ - Werte wurden entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden dabei deutlich unterschritten. Die Bestimmung der GRZ wurde maßgeblich auf das Vorhaben zugeschnitten, um im Hinblick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine übermäßige Versiegelung auszuschließen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 als Höchstgrenze für das Sondergebiet festgesetzt.

Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen/ priv. Verkehrsflächen) bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (31.484 m²) (19 Abs. 3 BauNVO).

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Verkehrsflächen und Nebenanlagen erlaubt eine intensive Nutzung der Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude. Die negativen Auswirkungen auf den Boden (Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Verdunstung, Staubbelastung, Erwärmung) die regelmäßig mit einer so starken Versiegelung einhergehen, werden durch die geplante ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers und die großzügige Eingrünung der Anlage verringert.

Eine möglichst geringe Versiegelung der Parkplätze bzw. die Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe sollen zu einer umweltverträglicheren Ausführung des Bauvorhabens beitragen.

Um die Ranchhäuser von der Größe her zu begrenzen werden die folgenden Festsetzungen mit in die Planzeichnung übernommen

Die maximale Grundfläche für ein einzelnes Ranchhaus im Sondergebiet 3 wird auf maximal 175 m² begrenzt.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Höhen erfolgt gem. §18 BauNVO. Die Beschränkung der Gebäudehöhen erfolgt mit dem Ziel, kein dem Landschaftsbild unverträgliches Gebäude entstehen zu lassen, sowie dennoch eine ausreichende Höhe der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an einer vom Vermessungsbüro Lach aus Worbis durchgeführten Vermessung des Geländes. Die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung aufgeführt.

Es erfolgt teilweise eine Festsetzung der Gebäudehöhen nach dem amtlichen Höhensystem NHN sowie teilweise in Bezug auf die mittlere natürliche Geländeoberkante. Um bei den Sondergebieten 1 und 4 den erforderlichen Geländeeinschnitt bewerten zu können, wurde hier zusätzlich zur Gebäudehöhe eine Begrenzung der minimalen Höhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzt.

- Im Sondergebiet SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Reithalle 386,50 m (NHN) Die minimale Fussbodenhöhe wird auf 372,00 m (NHN) festgesetzt. Abweichungen von bis zu 0,5 m sind zulässig. Für den Unterstand beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,5 m über der fertiggestellten Geländeoberkante. Für die restlichen Gebäude im SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5,0 m über der mittleren fertiggestellten Geländeoberkante.
- Im Sondergebiet SO 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5,0 m über der mittleren natürlichen Geländeoberkante.
- Im Sondergebiet SO 3 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5,0 m über der mittleren natürlichen Geländeoberkante.
- Im Sondergebiet SO 4 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 392,00 m (NHN) Die minimale Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 388,00 m (NHN) festgesetzt. Abweichungen von 0,5 m sind zulässig.

Die festgesetzte Höhe im Sondergebiet SO 1 orientiert sich an die für Reithallen notwendigen Gebäudehöhen. Weiterhin wurde darauf geachtet, die Anlage komplett auf gewachsenen Untergrund zu gründen, um spätere Probleme mit Rissbildungen zu vermeiden. Wie im 3D-Entwurf ersichtlich sind die weiteren Anlagenteile (Paddocks, Saloon usw.) deutlich niedriger.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 sollen die Gebäude im Gelände unterordnen, um kein dem Landschaftsbild unverträgliches Gebäude entstehen zu lassen.

Neben der Gebäudehöhe wird für die Sondergebiete SO 2 bis SO 4 auch die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt, um auch hier eine optimale Einordnung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

5.3 Bauweise

Betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.

Abweichend davon sollten im SO1 auch Baukörper von mehr als 50 m Länge möglich bleiben, wie es bei einer Reithalle erforderlich ist, sodass hier eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wurde. Die Abstandsflächen-Regelungen der Thüringer Bauordnung sind einzuhalten.

Die Überschreitung ist aufgrund der angrenzenden öffentlichen Flächen und der Eingrünung gemäß Umweltbericht städtebaulich vertretbar.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Durch die Festlegung von Baugrenzen werden in den Randbereichen insbesondere am Übergang zu Grün- und Freiflächen Bereiche von einer Bebauung ausgeschlossen. Sie dienen der Neubildung und dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen und der landschaftlichen Einbindung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in Bezug auf die Lage an den festgesetzten Verkehrsflächen. Aufgrund der extremen Topographie erweist es sich als notwendig, die Standorte der einzelnen Gebäude nicht durch Festsetzungen konkret vorzugeben. Es wurde zwar eine Vermessung des Geländes und eine Bodengeologische Untersuchung durchgeführt, dennoch sollten aus Gründen der Flexibilität Spielräume bei der Stellung der Gebäude möglich sein.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus können als Ausnahmen zugelassen werden, da dadurch die bestehenden Raumkanten nicht wesentlich unterbrochen und beeinträchtigt werden.

5.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.

- Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppen, Terrassen, Stützmauern, Gabionen, Zäune, Tribünen
- Paddocks (Außenställe, Kleinauslauf für Pferde),
- Silos, Futtermittelbehälter, Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Zwinger,
- Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
- sonstige stadtechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,
- Fahrrad- und Kraftradstellplätze (auch überdacht), Müllsammelbehälter.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten

Stellplätze für PKW sind nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Mit der Errichtung von Nebenanlagen darf die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl, die auf 0,45 beschränkt ist (vgl. Punkt 5.2.1) nicht überschritten werden. Die Begrenzung der Gesamtgrundfläche der überbauten Fläche, einschließlich der Nebenanlagen ermöglicht die erforderliche Flexibilität bei der Errichtung und Nutzung der Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches, da diese teilweise umgesetzt bzw. mobil genutzt werden sollen. Eine ungeordnete Anordnung der Nebenanlagen auf dem Gelände wird sich nicht ergeben, da die Errichtung nutzungsabhängig (z. B. Paddocks, Löschwasserbehälter, Fahrradabstellplätze etc.) erfolgt und damit den Hauptnutzungen unter- und zugeordnet erfolgt.

5.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 88 ThürBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden. Mit den gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

An dieser Stelle wird auf die dauerhaft flächig extensiv geplante Dachbegrünungen der Hauptgebäude in den Sondergebieten SO 2-4 hingewiesen. Dachbegrünungen vermindern die Erwärmung der Dachflächen und somit die Aufheizung der Luft, sie wirken als Staub- und Schallfilter sowie luftbefeuchtend und dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Gründächer können Insekten und Vögeln einen zusätzlichen Lebensraum bieten bzw. diesen erweitern. Die detaillierte Festsetzung ist in dem als Anlage enthaltenen Umweltbericht aufgeführt.

Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten SO 2 -4 sind zu mindestens 80 % dauerhaft flächig extensiv zu begrünen und zu pflegen. Hierbei muss eine Gesamtfläche von mindestens 1.400 m² nachgewiesen werden.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen sind vorgesehen:

Dachform

- Im Sondergebiet SO 1-3 sind für Hauptbaukörper nur Pult- und Satteldächer zulässig.
- Im Sondergebiet SO 4 sind für Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig.

Dachneigung, Dachdeckung

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt für Pult- und Satteldächer 30°. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung des Geltungsbereiches sollte grundsätzlich vor den Maßnahmen Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um im Rahmen der einzelnen Antragsstellungen spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

5.7.1 Trinkwasserversorgung

In den angrenzenden Grundstücken sind Leitungen der Trinkwasserversorgung vorhanden. Diese wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese Leitungen können für die Erschließung des Geltungsbereiches genutzt werden. Weitere äußere Erschließungsaufwendungen sind nicht erforderlich.

Zuständig ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“.

Auf Grund der geodätischen Höhenlage des Erschließungsgebietes und der Höhenlage des Hochbehälters ist nur ein eingeschränkter Versorgungsdruck vorhanden.

Geländehöhe des Erschließungsgebietes: 372 m NHN - 387m NHN
Mittlere Füllstandshöhe im Hochbehälter: 407.5 m NNH

Der durchschnittliche Versorgungsdruck Oberkante Gelände im Bereich des Erschließungsgebietes würde somit 2,5 bis 3,5 bar betragen. In Abhängigkeit von den baulichen Höhen sowie der vorgesehenen Nutzung ist eventuell eine grundstückseigene Druckerhöhungsanlage vorzusehen. Besondere Kapazitätsanforderungen sind im Rahmen der Antragsstellung beim Zweckverband abzustimmen.

Grundsätzlich gilt zu beachten, dass für einen ausreichenden Brandschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen ist.

Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind. Aus dem öffentlichen Netz kann auch nur bedingt durch die bestehende Versorgungsanlage, die in diesem Bereich anstehende Wassermenge entnommen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch den Bauherrn der Löschwasserbedarf durch die Errichtung eines Löschwasserteiches sichergestellt. Dieser ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.7.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Der Geltungsbereich befindet sich im derzeitigem Außenbereich und ist entwässerungstechnisch derzeit nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen.

In Absprachen mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ wird hinsichtlich der Entsorgung von Schmutzwasser eine Druckleitung unterhalb der Umgehungsstraße B247 in die Straße „Querstraße“ eingebracht. Die Westernranch wird somit an die Kläranlage des Zweckverbandes angeschlossen.

Grundsätzlich ist gemäß Thüringer Wassergesetz eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.

Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude kann nicht über Entwässerungskanäle in einen Vorfluter geleitet werden, da eine öffentliche Regenwasserkanalisation nicht vorhanden ist und auch die Gräben für eine Entsorgung nicht geeignet sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu belassen bzw. zu verwerten. Zur Niederschlagswasserentsorgung werden Wasserflächen zur Regenrückhaltung angelegt.

Das restliche überschüssige Wasser wird in der als Fläche zur Abwasserbeseitigung gekennzeichneten Fläche über eine Mulden-Rigolenversickerung nach ATV-A-138 versickert. Für den als Versickerungsfläche gekennzeichneten Bereich sind akzeptable Versickerungswerte vorhanden und diese wurden auch in der vorliegenden Baugrunderkundung untersucht und bestätigt. In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und über eine belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.

Die Überläufe der Teiche, sowie einzelne Einläufe und Dachabläufe werden über ein Kanalsystem gesammelt und anschließend in einem Kanal innerhalb der Wegeparzelle 110/1 der Versickerungsanlage zugeführt. Ein Notüberlauf ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nicht vorzusehen. Ein dauerhafter Erhalt der Funktion ist sicherzustellen. In der Regel werden Versickerungsanlagen auf ein 5-jähriges Hochwasserereignis ausgelegt. Das geplante Volumen des Versickerungsbeckens wird jedoch auf ein 100-jähriges Hochwasserereignis ausgelegt. Zusätzlich sind die auf dem Grundstück Anlagen als Regenrückhalt vorhanden, sodass von einer ausreichenden Sicherheit bei der Bemessung des

Versickerungsbeckens ausgegangen werden kann. Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücke ist daher nicht absehbar.

Eine Kombination mit Regenwassernutzungsanlagen ist grundsätzlich zulässig und in diesem Fall auch gewünscht.

Das auf den Weideflächen, Koppeln, Pflanzflächen und sonstigen nicht befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf die außerhalb des Geltungsbereich befindlichen Nachbarflächen abgeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Grundwasser das Regelwerk der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) Arbeitsblatt A 138 zu beachten ist.

Für die Anlagen zur Abwasserbehandlung und Versickerung sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt. In dem Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Verpflichtung für den Vorhabenträger aufgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zusätzlich zu den Regelungen des Durchführungsvertrags eine Festsetzung im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser. Stell- und Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau oder wassergebundener Decke) herzustellen. Durch diese Festsetzung wird zum einen der naturnahe Charakter des Vorhabens unterstützt, zum anderen wird eine Verringerung der zu versiegelnden Flächen und damit ein unmittelbarer Ablauf des Niederschlagswassers auf diesen Flächen gefördert.

Zur Bestimmung der erforderlichen Bodenkennwerte wurde durch die Fa. Geotechnik eine Überprüfung der Versickerungsbedingungen auf dem gesamten Gelände durchgeführt, welche sich in der Anlage zur Begründung befindet.

Das Außengebietswasser wird durch Anwallungen in den Randbereichen zurückgehalten und wie bisher der Entwässerungsmulde im Bereich des ländlichen Weges zugeleitet. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird ein Erdwall angeordnet, der mögliches Außengebietswasser seitlich in den Wegegraben ableitet. Die restlichen Bereiche sind aufgrund der Topografie nicht weiter zu berücksichtigen.

Die gemäß der Thüringer Anlagenverordnung einzuhaltenden Stapelkapazitäten werden im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung entsprechend vorgelegt und nachgewiesen. Der anfallende Mist wird in wasserundurchlässigen Containern gesammelt und in einem regelmäßigen Turnus abtransportiert.

5.7.3 Elektrotechnische Erschließung, Telekom, Gas, Sonstiges

Die Stromversorgung wird grundsätzlich durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG gewährleistet. Eine elektrotechnische Versorgung ist aufgrund der vorhandenen 20 KV-Leitung im Randbereich grundsätzlich möglich.

Entlang der Wegeparzelle 78 ist im Bestand eine Freileitung vorhanden. Eine Verlegung der Freileitung ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen. Die vorhandene Wegebepflanzung bleibt weiterhin erhalten.

Eine telekomtechnische Erschließung des Geländes ist nicht vorhanden und ist im Bedarfsfall durch den Vorhabenträger zu realisieren.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

5.7.4 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist das Abfallgesetz sowie die Bestimmungen des Landkreises Eichsfeld maßgeblich. Der Hausmüll wird ortsüblich abgefahren. Bioabfall wird auf dem Hof kompostiert. Gewerblicher bzw. besonders überwachungsbedürftiger Abfall fällt nicht an.

In der Regel erfolgt die Entsorgung im Landkreis mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen. Der Abfall wird vom Vorhabenträger im Bereich der Reithalle gesammelt. Hier werden auch die entsprechenden Wendemöglichkeiten für die zur Belieferung des Geländes notwendigen Fahrzeuge durch eine Umfahrung der Reithalle geschaffen. Eine Eignung für die Müllfahrzeuge ist somit gegeben.

Eine separate Abfallentsorgung im Bereich der Ranchhäuser oder des Wohn- und Geschäftshauses ist nicht vorgesehen.

5.7.5 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über einen ausgebauten landwirtschaftlichen Weg. Dieser bindet an einen Knoten an, in dem die Landesstraße Nr. 1012 sowie eine Auf- und Abfahrrampe der Bundesstraße Nr. 247 mündet.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist mit einer Fahrzeugfrequentierung von täglich ca. 20 - 25 PKWs und 1 - 2 Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu rechnen, die sich auf den öffentlichen Verkehrsflächen bewegen. Im Falle von Veranstaltungen ist mit einer noch höheren Fahrzeugfrequentierung zu rechnen.

Um zu verhindern, dass es im Begegnungsfall zu einem Rückstau auf den Knoten kommt, wird der Querschnitt des derzeit ländlichen Weges gemäß RAL Entwurfsklasse 4 auf einer Länge von ca. 60 m bis zur nächsten Einmündung auf 5 m aufgeweitet. Die Radien der Eckausrundungen sind dementsprechend zu vergrößern. Der bereits bestehende Gehweg ist neben den geänderten Eckausrundungen im Knotenbereich mit einer Breite von 2 m wiederherzustellen.

Bezüglich der geplanten Änderungen ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Antrag bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Eichsfeld zu stellen. Hinsichtlich der Aufstellung einer möglichen Wegweisung an der B247 ist ein separater Antrag beim zuständigen Straßenbauamt Nordthüringen zu stellen.

Die Ausschilderung ist den neuen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Ab der nördlichen Zufahrt zur Reithalle wird der landwirtschaftliche Weg in der derzeitigen Form erhalten bleiben, da kein Bedarf für einen weiteren Ausbau notwendig ist. Dies wird durch das Betriebskonzept begründet, nachdem sämtlicher Besucherverkehr nur bis zur Reithalle geführt wird. Der im weiteren Verlauf vorhandene ländliche Weg wird nicht als Erschließung der Westernranch betrachtet und ist daher auch nicht im Geltungsbereich des VB-Planes enthalten.

Im Rahmen von Veranstaltungen ist die Nutzung des ländlichen Weges ebenfalls nicht vorgesehen. Die Parkplätze für die Besucher werden im Stadtgebiet bereitgestellt (z.B. Rewe, oder für den Vorhabenträger verfügbare Flächen). Entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern sind dazu erforderlich und teilweise bereits vorhanden.

Die dauerhafte Freihaltung des ländlichen Weges liegt im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥ 3 m, Höhe d. Durchfahrt $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$ m, Bewegungsfläche 7×12 m, Neigung der Zufahrt ≤ 10 %). Sie müssen nach DIN 4066- D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210×594 mm) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein. Die als Private Verkehrsfläche gekennzeichneten Bereiche sind als Feuerwehrezufahrt geeignet.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die genannten Anforderungen, ebenso wie die gesamte Erschließung des Plangebietes auf seine Kosten herzustellen.

5.8 Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen unter Berücksichtigung des sog. Flächenrecyclings. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Die Ausgleichsflächen sind im beiliegenden Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beschrieben. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Der Umweltbericht wurde in Arbeitsgemeinschaft mit dem Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen erstellt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Maßnahmen in dem VB-Plangebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen. Daher werden auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese werden mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB rechtlich abgesichert.

Die Bepflanzungen und Durchführung erfolgen in Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers. Die Umsetzung der Maßnahmen haben spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Westernranch zu erfolgen.

5.9 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Das vorhandene Gelände des Plangebietes steigt von Nord nach Süd auf eine Länge von ca. 280 m um ca. 27 m an. Das bedeutet zur Unterbringung der geplanten Anlagenteile sind Geländeprofilierungen im größeren Umfang erforderlich. Maßgeblich sind die Einschnitte im Bereich des Sondergebietes SO 1. Hier ist ein Einschnitt an südlichen Seite von bis zu 6 m notwendig. An den restlichen Rändern des Sondergebietes SO 1 sind weitaus geringere Einschnitte vorgesehen. Die Geländeprofilierung erfolgt hier über eine Böschung. Die Anlagenteile werden über entsprechende Zuwegungen auf dem Grundstück miteinander verbunden.

Weitere Einschnitte sind im Bereich des Reitplatzes (SO 2) sowie im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses (SO3) geplant.

Die Errichtung von Gabionen und Stützmauern zur Abfangung des Geländes ist grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,0 m auf dem gesamten Gelände zulässig.

Die Anfüllung von Erdreich, sowie das Anlegen von Böschungen ist auf dem gesamten als Sondergebiet gekennzeichneten Bereich, sowie in den Maßnahmeflächen M1; M2 und M6 zulässig. Sämtliches im Gebiet entnommene Material wird vor Ort wieder aufgefüllt. Ein Abtransport von Erdmengen ist nicht angedacht. Um einen Überblick über die Abgrabungen und Auffüllungen zu erhalten, sind in der Anlage die entsprechenden Geländeschnitte sowie ein Lageplan beigelegt.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die gewählten Höhen der Einschnitte dazu dienen, die Gebäudewirksamkeit im Landschaftsbild zu minimieren. Durch das gleichzeitige Anfüllen von zukünftig bepflanzten Erdwällen wird ebenfalls eine optimale Einbindung der Anlage in die Landschaft ermöglicht.

5.10 Immissionsschutzrechtliche Belange

Es ist aufgrund des Abstands (330 m) zur nächstgelegenen Wohnbebauung unwahrscheinlich, dass durch die vorgesehene Nutzung des Plangebiets (Tierhaltung in Form von Pferden und Rindern zur Zucht, Veranstaltungen und Shows) schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entstehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Durch die geplante Anordnung von Reithalle, Reitplatz und sowie der sonstigen Anlagenteile können störende Lärm- bzw. Staubentwicklungen in Hinblick auf den Ortsteil Worbis weitestgehend ausgeschlossen werden, so dass ein verträgliches Miteinander der Westernranch und dem bestehenden Wohnen in der Ortslage Worbis gegeben ist. Auf Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. Minimierung von Immissionen kann daher verzichtet werden.

Das der Anlage zugeordnete Geschäfts- und Wohngebäude sowie die Ranchhäuser müssen die ggf. entstehenden Emissionen hinnehmen. Die Ranchhäuser dienen zudem nur zur zeitweiligen Beherbergung der Feriengäste der Westernranch. Sie dienen nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen.

5.11 Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (THDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/ 818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzliche umweltrelevante Hinweise zum Planvollzug sind dem Umweltbericht unter Punkt 9.3 zu entnehmen bzw. werden im Rahmen der Planzeichnung aufgeführt.

6. Bodenordnung und Kosten/ Finanzierung

Maßnahmen zur Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

Der Stadt Leinefelde-Worbis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Mit der Stadt Leinefelde-Worbis ist dazu ein Erschließungs- u. Durchführungsvertrag abzuschließen.

7. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten Katasterkarten (Maßstab 1 : 2000) sowie ALK-Daten.

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend der Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

Aufgestellt: 05/2019



C. Vogler
AI GmbH KVU