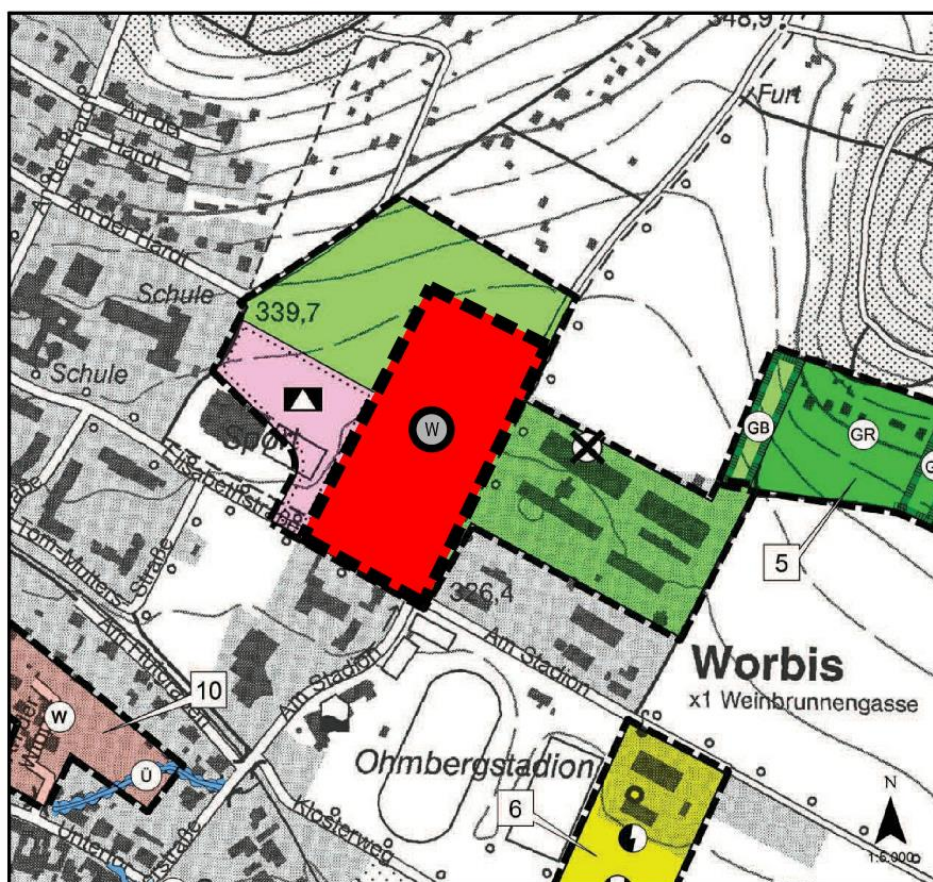


Satzung Erläuterung zur 18. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde-Worbis



Stand: August 2021

Planung: Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Leinefelde-Worbis

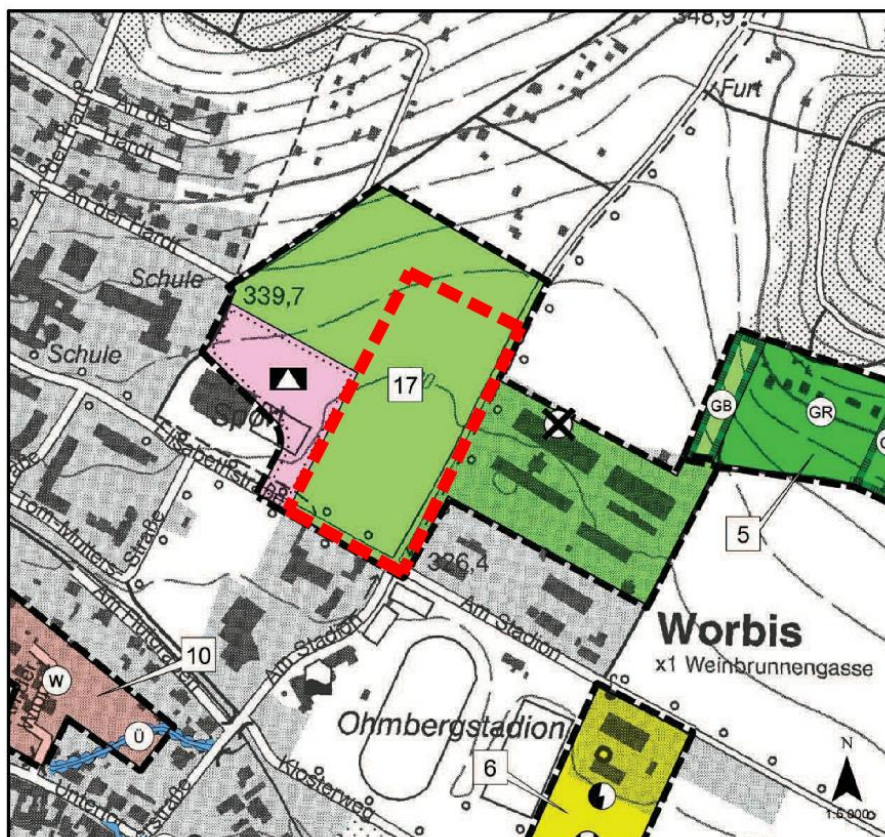
INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderung & Verfahren	3
2. Erläuterung und Begründung.....	4
3. Immission	5
4. Grünordnung.....	5
5. Fließgewässer	5
6. Altlasten.....	5
8. Regionalplan	6
9. Alternativstandorte	6
9 Hinweise	8

1. Änderung & Verfahren

Der Beschluss über die Aufstellung des BP Nr. 108 „Schulwiese“ der Stadt Leinefelde-Worbis gemäß § 13b BauGB mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 04.12.2018 beschlossen.

Ein Verfahrenswechsel zum „Normalverfahren“ wurde aus rechtlichen Gründen erforderlich. So wurde am 14.06.2021 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Änderung

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.

Es handelt sich hierbei **nicht** um einen rechtlich selbstständigen Plan. Diese 18. Änderung des F-Planes gilt nur in Verbindung mit dem Ursprungsplan.

Die 18. Änderung des F-Planes beschränkt sich ausschließlich auf den o. g. Bereich.

Im beiliegenden Änderungsplan ist die neu geplante Ausweisung (Wohnbaufläche) dargestellt sowie ein Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan und aus der Urfassung jeweils mit Kennzeichnung der Änderung.

Eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Leinefelde-Worbis, am 23.03.2021 beschlossen. Dazu ist zum einen ein umfangreicher Planungswettbewerb erforderlich der als Grundlage eine Fortschreibung des Landschaftsplanes des LK EIC (Schreiben der Stadt an LK EIC vom 26.01.2021) verlangt. Weiter ist eine Planung für den Haushalt 2022 vorgesehen.

2. Erläuterung und Begründung

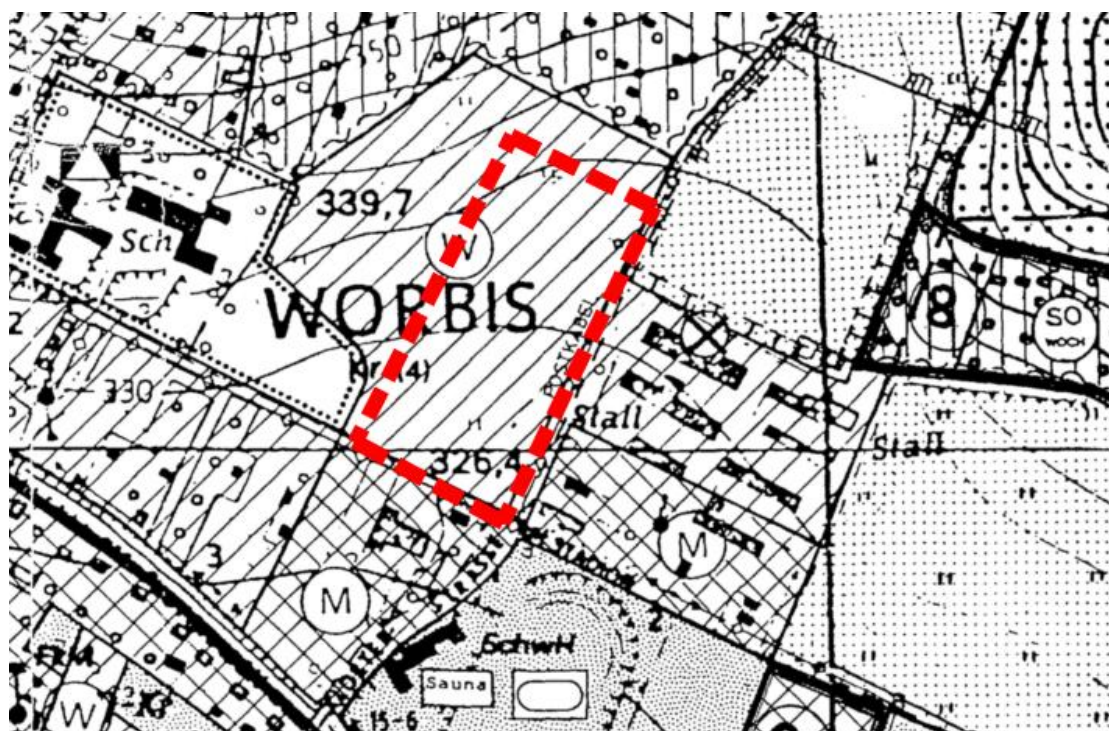
Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche ist derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und soll zukünftig als Wohnbaufläche dienen.

Auf Grund der veränderten Nutzungsverhältnisse der nahegelegenen Milchviehanlage (keine Tierhaltung für die Zukunft geplant) kann die ursprüngliche Nutzung (Wohngebiet) wieder geplant werden.

Der Bereich der Änderung liegt am östlichen Stadtrand von Worbis auf der nördlichen Seite der Elisabethstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Elisabethstraße befindet sich ein Wohnhaus mit anschließender, geplanter Wohnbebauung in westlicher Richtung.

Mit dieser geplanten Bebauung ist eine lückenlose Erweiterung der vorhandenen Siedlungsfläche zu erwarten.

In der Urschrift des Flächennutzungsplanes war dieser Bereich bis zur „Hardt“ bereits als Wohnbaufläche geplant. Die Umstände der benachbarten Tierhaltung und der damit verbundenen Wohnbauentwicklung, haben zur Änderung in eine Landwirtschaftsfläche geführt. Die Änderung und Entwicklung in eine Wohnbaufläche ist aber auf Grund der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für Worbis die städtebaulich beste Lösung.



Auszug aus der Urschrift des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde – Worbis OT Worbis, mit geplantem Geltungsbereich „Schulwiese“ als Wohnbaufläche

Es soll für die ortsansässige Betriebe die Grundlage zur Wohnbaulandentwicklung geschaffen werden. Dieser Bereich bietet sich durch die Abrundung der Ortslage für eine Bebauung an.

Der Stadt Leinefelde-Worbis, insbesondere der Stadtteil Worbis hat in den letzten 30 Jahren gewerbeseitig eine positive Entwicklung ausweisen können.

So konnten die letzten Bebauungspläne, wie Lange Nacht, Hausener Weg u.a., eine schnelle Umsetzung und vollständige Bebauung finden.

Eine Entwicklung von Wohnbauland im Stadtteil Worbis ist, auf Grund der mehrfachen Nachfrage, dringend notwendig. Alternativstandorte stehen aus mehreren Gründen nicht zur Verfügung.

So bietet dieser Standort die erforderlichen Eigentumsverhältnisse und eine einfache Erschließung.

Die Bedarfsbegründung besteht darin, dass die Stadt Leinefelde-Worbis, Stadtteil Worbis, keinen alternativen Bauplatz für Wohnhäuser, den ortsansässigen Bauwilligen anbieten kann.

3. Immission

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Worbis im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen, Parkplätzen, gewerblichen- und landwirtschaftlichen Anlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen. In der Nachbarschaft befindet sich darüber hinaus der Schulstandort Worbis mit Grund- und Regelschule sowie dem Gymnasium.

Da die durch den Betrieb und die Nutzung der o.g. Anlagen auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen zu zeitweiligen Belästigungen im Bereich der künftigen Wohnbebauung führen können, wurde die Schalltechnische Untersuchung 212545-101 vom 10. Februar 2021 des Ing. Büro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH in Auftrag gegeben. Bzgl. der Einwirkungen durch luftgetragene Schadstoffe (insbesondere mögliche Geruchsmissionen) wurde keine externe Begutachtung beauftragt.

Die Konfliktlösungen aus dieser Schallschutztechnischen Betrachtung und dessen Auswirkungen auf die Planung werden im Bebauungsplan näher betrachtet und festgeschrieben.

4. Grünordnung

Im Bebauungsplan Nr. 108 „Schulwiese“ werden entsprechende Ausgleichspflanzungen festgesetzt und es wird ein Umweltbericht erarbeitet. Die Ausgleichspflanzung am nördlichen Geltungsbereich dient als Eingrünung des neuen Wohngebiets und als Übergang zur freien Landschaft.

5. Fließgewässer

Das Gewässer II. Ordnung „Hungerborn“ wird vom Plangebiet tangiert.

6. Altlasten

Auf den entsprechenden Grundstücken sind im Thüringer Altlasteninformationssystem keine Altlastverdachtsflächen eingetragen.

Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung, ect. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

Sollten neue Kenntnisse, die altlast- und bodenschutzrechtliche Belange berühren, bekannt werden, bleibt eine nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung vorbehalten.

8. Regionalplan

Entsprechend § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Die Stadt Leinefelde-Worbis ist laut LEP eine Stadt mit zentralörtlicher Funktion (Mittelzentrum).

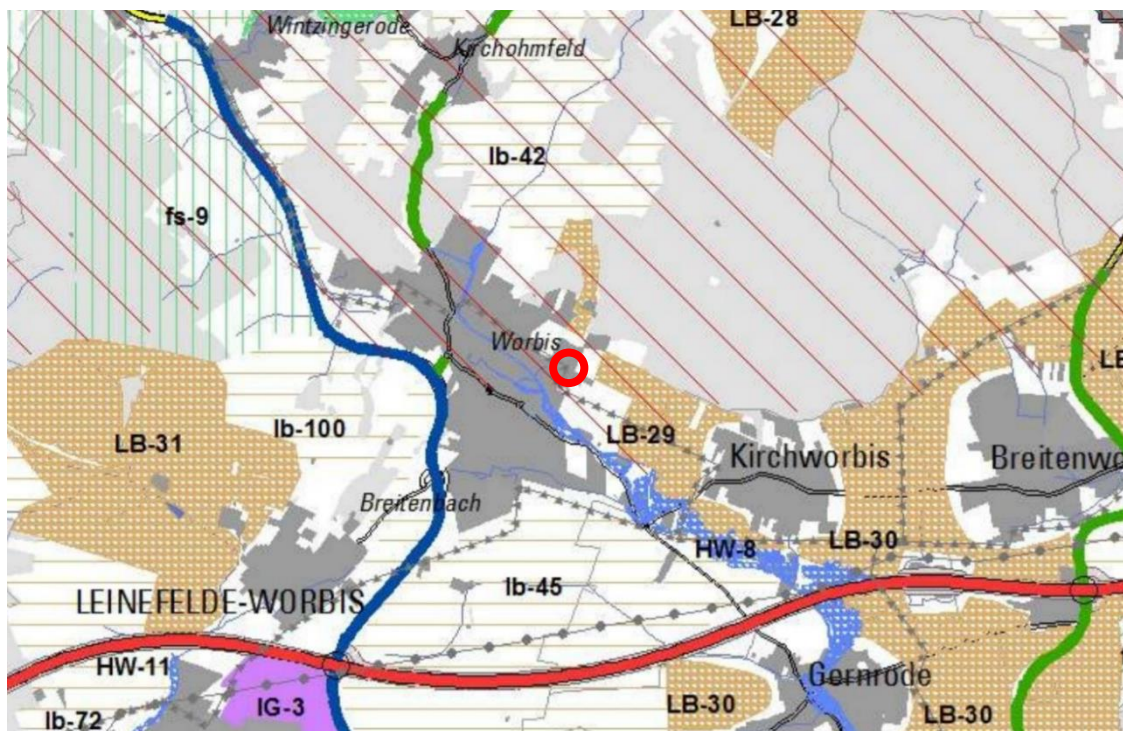
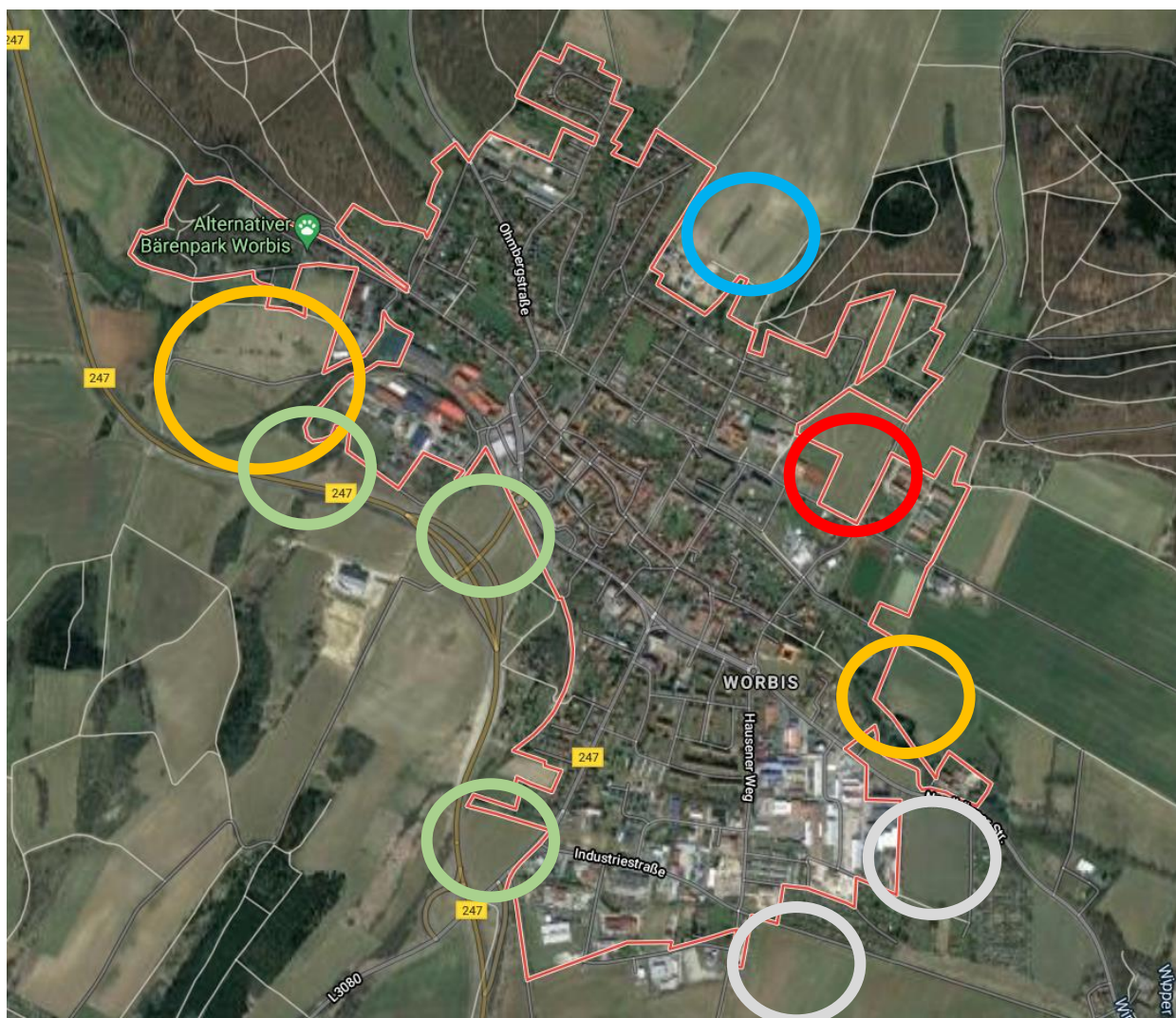


Abbildung 1 Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen
Auszug EDV und Kartographie: Thüringer Verwaltungsamt Abt. III, Bauwesen und Raumordnung; Referat 340, Planungsgrundlag Raumbeobachtung März 2012

9. Alternativstandorte

Alternativstandorte stehen derzeit nicht zur Verfügung und der überplante Bereich ist als städtebaulicher Abrundungsbereich positiv zu bewerten.



Alternativstandort und die Wahl des Geltungsbereiches SCHULWIESE (ROT) wurde im Vorfeld geprüft.

Im oben gezeigten Lageplan wurden die Orange dargestellten Gebieten aus Gründen der städtebaulichen Abrundung und aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht bevorzugt. Die Grünen Bereiche bringen mit der Nähe zur B 247 ein Immissionsproblem mit sich. Dies gilt auch für die Grauen Bereiche, welche sich alle in der Nähe von Gewerbegebieten sich befinden. Der Blaue Bereich kann als Entwicklungs- und Erweiterungsbereich der LANGEN NACHT gesehen werden. Jedoch steht dieser Entwicklung ein Eigentumsproblem in Wege.

Die neuen und eindeutigen Eigentumsverhältnisse vor der Aufstellung des BP Nr. 108 SCHULWIESE und die veränderte Nutzung der benachbarten Tierhaltung (Verzichtserklärung) unterstützen die Wahl dieses Geltungsbereichs.

Mit der hohen Nachfrage nach Wohnbauland für dieses Wohngebiet, ist auch eine kurzfristige Bebauung und Umsetzung des WA gesichert.

9 Hinweise

Bodenfunde

Aus dem Umfeld des Plangebietes liegen bereits jungsteinzeitliche Siedlungsreste vor; mit dem Auftreten weiterer Bodenfund (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005), § 2, Abs. 7 - muss daher gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit wir eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. 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.