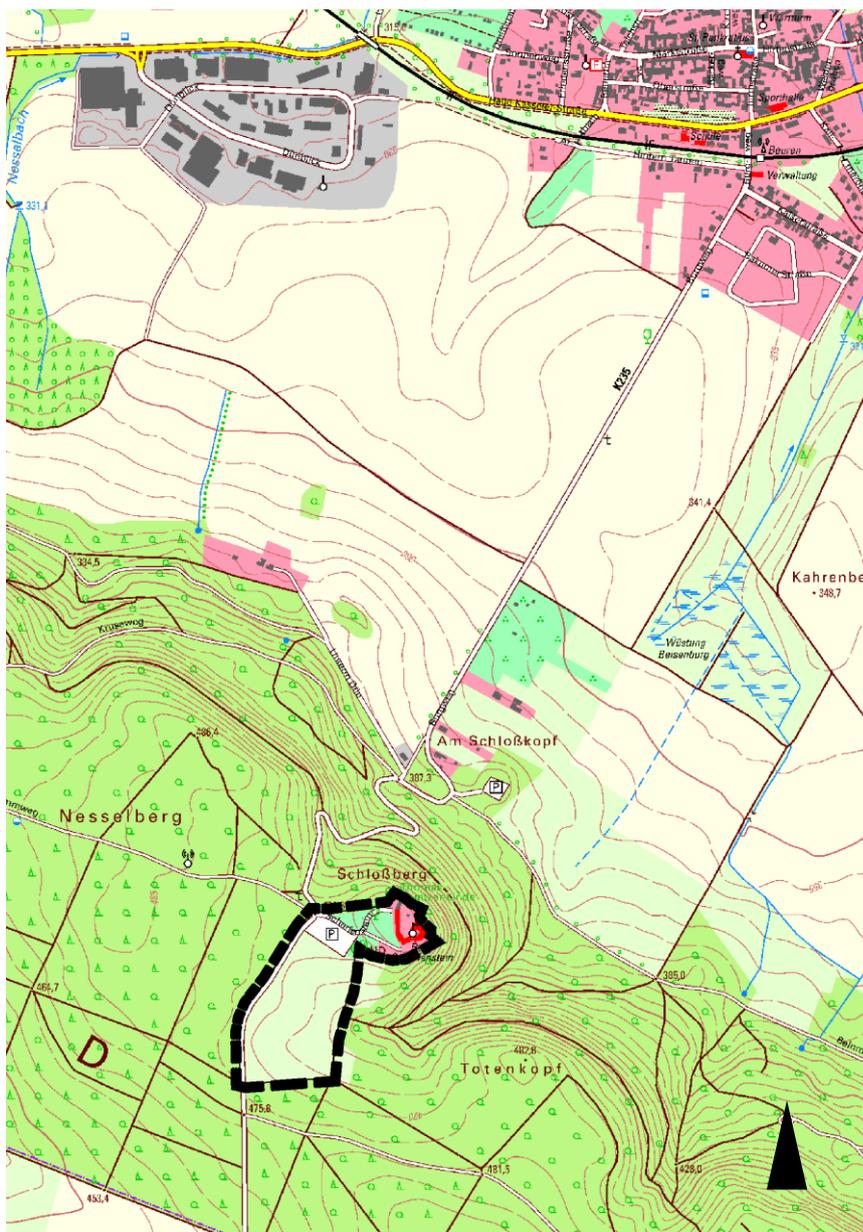




Stadt Leinefelde-Worbis

25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Planes Nr. 127 "Außengelände an der Burg Scharfenstein"



Liegenschaftskarte, maßstabslos

Übersichtsplan

Begründung

Stadt Leinefelde-Worbis, November 2020

Inhaltsübersicht

Teil 1 Planungsbericht	3
1. Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	9
3. Bebauungsplan.....	15
4. Regionalplanung	19
5. Darstellungen.....	19
5.1 Größe und Gliederung.....	19
5.2 Flächenausweisungen.....	20
6. Erschließung.....	21
7. Umweltschutz	22
7.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	22
7.2 Bodengutachten, Altlasten	23
7.3 Immissionsschutz	24
8. Eingriffsregelung.....	24
9. Denkmalschutz	25
10. Technische Infrastruktur	25
11. Geodätische Grundnetzpunkte	27
12. Finanzierung	27

Teil 2 Umweltbericht

Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen

Anlage

Baugrunderkundung und Gründungsberatung

zum Bauvorhaben Touristische Erschließung des Außengeländes der Burg Scharfenstein für die Nutzung als Veranstaltungsfläche

geotechnik heiligenstadt gmbh, Beratende Ingenieure VBI, Aegidienstraße 14, 37308 Heilbad Heiligenstadt, von Dipl.-Ing Elmar Dräger und Dipl.-Ing. (Fh) Anke Erfurt-Salfeld vom 30.09.2019

Teil 1 Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Planbereich und Nutzung

Das Plangebiet der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 „Außengelände an der Burg Scharfenstein“ umfasst eine ca. 5,4 ha große Freifläche am Fuß der Burg Scharfenstein im Waldgebiet des Düns an der Kreisstraße 235 (K 235) zwischen den Ortschaften Beuren und Kreuzebra sowie den bebauten Bereich der Burg und den westlichen Teil des Burgbergs (Schlossberg) mit der Zufahrt zur Burg, der zwischen der vorgenannten Freifläche und der bebauten Burganlage liegt. Die nordwestlich, nördlich, östlich und südöstlich der Burg gelegenen Waldflächen sowie nordöstlich und südlich der Burg gelegenen Grünflächen mit geschützten Biotopen und mit Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Obereichsfeld werden nicht einbezogen.

Der Änderungsbereich der 25. Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 6,94 ha.

Burg Scharfenstein ist als historische Burganlage denkmalgeschützt und wird heute als Whiskyerlebniszentrum mit Veranstaltungen, Café und Beherbergungsbetrieb sowie historischen Burgführungen und als Standesamt genutzt.

Die Burg liegt in einer Entfernung von ca. 1,8 km zur Ortschaft Beuren, ca. 2,5 km zur Ortschaft Kreuzebra und ca. 4,5 km zum Ortsteil Leinefelde (Luftlinie). Die Burganlage befindet sich auf einem Berg im Höhenzug des Dün, der sich mit Höhen von bis zu 522 m über NormalhöhenNull (NHN) am nordwestlichen Rand des Thüringer Beckens von der Stadt Heilbad-Heiligenstadt im Westen vorbei an Leinefelde und die Eichsfelder Pforte bei Sollstedt bis zur Ortschaft Großlohra im Ostnordosten erstreckt.

Der Burgberg westlich der Burg umfasst hier die Zufahrt zur Burg mit Stellplätzen vor der Burg, die Zufahrt zum Anlieferhof der Burg, einen Löschwassertank und -teich mit Aufstellplatz für die Feuerwehr und Grünflächen mit Wiesen, Spielplatzfläche, Freiluft-Altarflächen sowie einzelne Laubbäume und Baumgruppen, die z. T. als Naturdenkmäler ausgewiesen sind. Südwestlich der Burg, am Fuß des Burgbergs befindet sich südlich der vorhandenen Zufahrt zur Burg von der K 235 eine in den letzten Jahren terrassierte freie Geländefläche, die am südlichen und südöstlichen Rand von Waldbeständen und an der nordöstlichen Flanke von einer Grünlandfreifläche vor dem weiter östlich nachfolgenden Wald umgeben ist. Östlich der Freifläche verläuft die K 235.

Im nördlichen Bereich der Freifläche ist derzeit ein größerer asphaltierter Bereich vorhanden, der bei Großveranstaltungen wie Open-Air-Festivals als Bühnen- und Backstagebereich genutzt wird. Zudem werden kleinere Veranstaltungen wie Märkte (z. B. Weihnachts- und Bauernmarkt) auf der befestigten Fläche durchgeführt. Zwischen den unterschiedlichen Veranstaltungen dient die Fläche vorrangig als Parkplatz für Besucher der Burg und des Waldes. Südlich der Asphaltfläche schließt sich eine Basaltschotterfläche an, die ebenfalls dem Veranstaltungsgeschehen insbesondere den größeren Musikveranstaltungen als Veranstaltungsraum dient.

Weiter nach Süden wurde mit Baugenehmigung des Landkreises Eichsfeld vom 10.06.2009 (Az. 633-00040-09-04) die Freifläche per Bodenauffüllung terrassiert, wobei die Freifläche derzeit eine Spontanvegetation aufweist. Gemäß der Baugenehmigung ist

auf der Fläche die Ausbildung eines Schotterrasens vorgesehen. Am südlichen Rand der Freifläche an der K 235 befindet sich eine größere Basaltschotterfläche, die bei Veranstaltungen insbesondere der Großveranstaltungen als Buswendeplatz für einen Shuttleservice, der Besucher von Angebotsparkplatzflächen bei den Ortschaften Beuren und Leinefelde zum Veranstaltungsgelände befördert, dient.

Im südöstlichen Randbereich der Freifläche befindet sich derzeit eine Grünlandvegetation, die randlich in Ruderalvegetation übergeht und sich nach Norden fortsetzt. Am Fuß des Burgbergs geht diese in Extensivgrünland über.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die vorgenannte Freifläche von der K 235 im Osten und der Zufahrt zur Burg im Norden bis zu den vorgenannten Waldrändern im Süden und Südosten und zum Rand der Grünlandfreifläche im Nordosten sowie der westlich gelegenen Verkehrsfläche der K235 entlang dieser Freifläche, die bebaute Burganlage sowie den westlich der Burg gelegenen Burgberg.

Lage im Raum

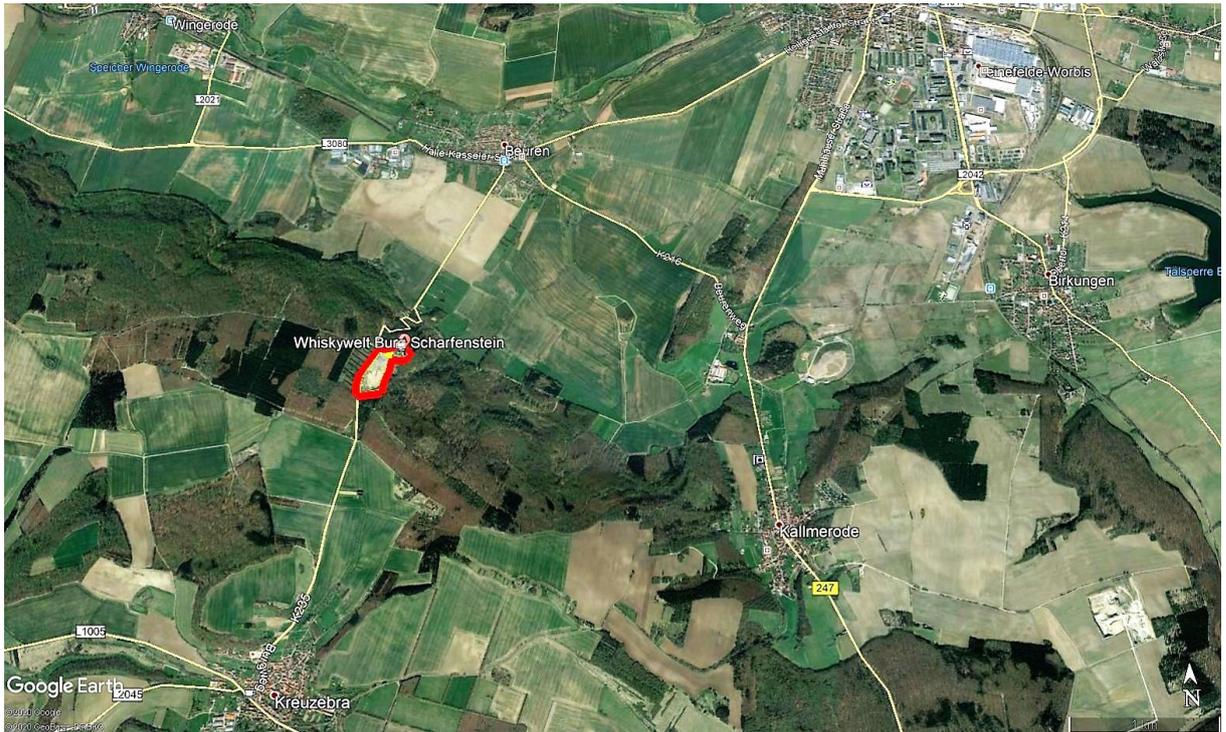
Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Werra“, jedoch in keinen weiteren gem. §§ 23-26 bzw. 28-30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Schutzgebieten bzw. umfasst keine Schutzobjekte. Das Naturdenkmal „3 Linden vor der Burg Scharfenstein“ (Nr. EICI 120) liegt am südlichen Rand der Freifläche im Bereich des westlichen Burgbergs. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop (mesophiles Grünland, Halbtrockenrasen-Reste) (s. Abbildung 1 in „Anmerkungen Umweltbelange“, Seite 3).

Ursprüngliche Bodenformen sind im Bereich der Freifläche nur noch im nördlichen und östlichen Randbereich zu erwarten, da die übrigen Flächen mit Fremdboden terrassiert wurden oder durch befestigte Oberflächen und Schotterdeckungen überbaut worden sind.

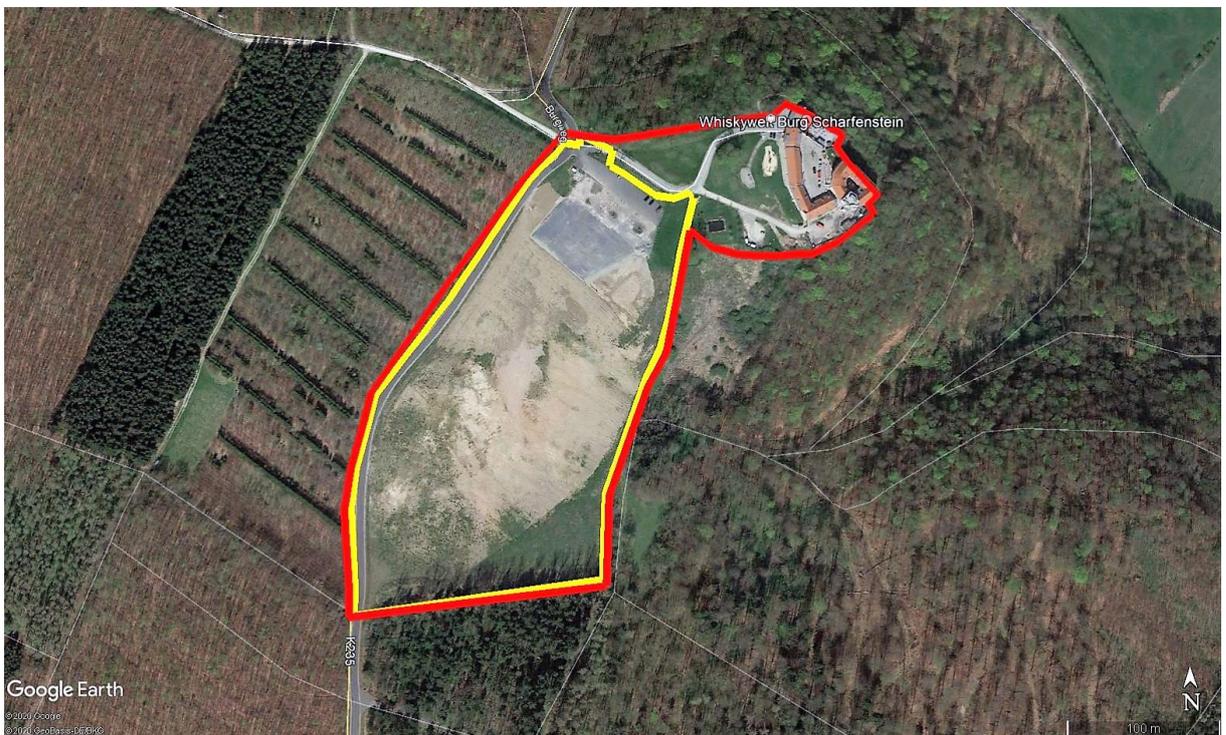
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines attraktiven Umfeldes mit der Burg Scharfenstein als Blickfang und hohem Freizeit- und Erholungspotenzial. Überregionale Wanderwege verlaufen entlang der Außengrenzen des Geltungsbereiches.

Nachfolgend sind vier Luftbilder (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 18. April 2018) sowie eine Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren. Auf den Bildern ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 gelb- und der Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung rotumrandet dargestellt.

Luftbild 1 Lage im Raum

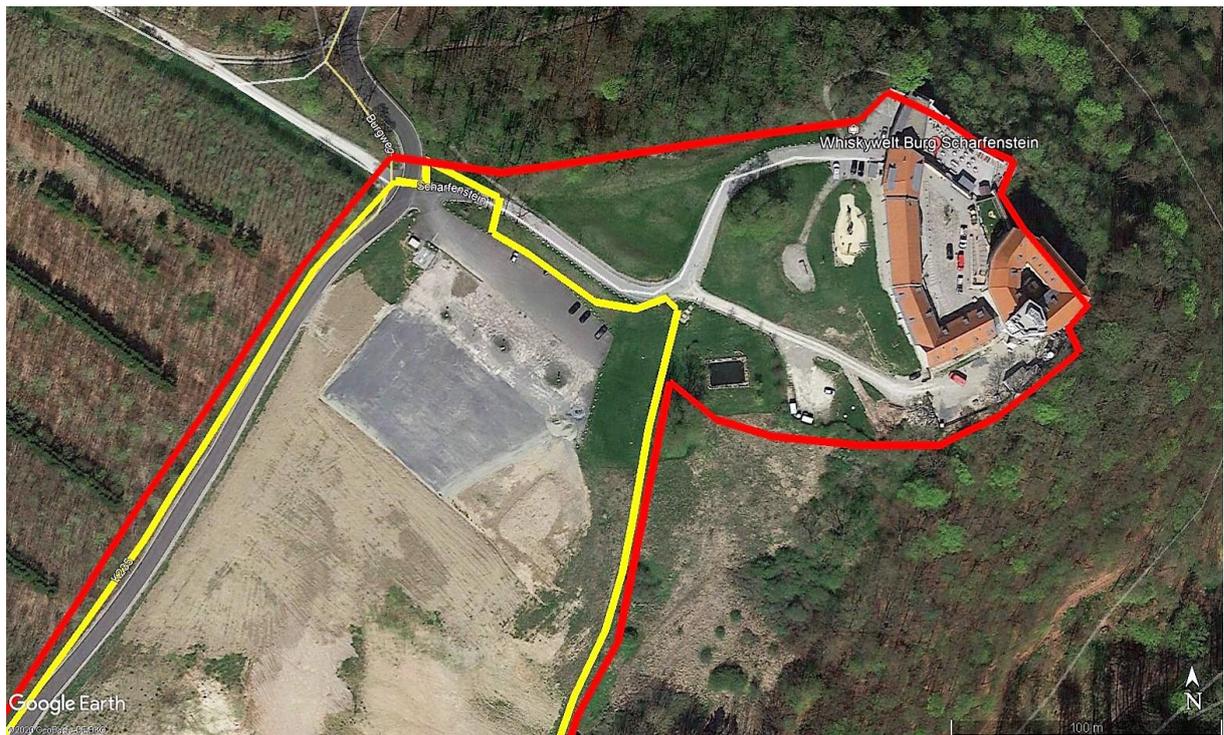


Luftbild 2 Geltungsbereich gesamt



-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Außengelände an der Burg Scharfenstein“
-  Geltungsbereich 25. Änderung Flächennutzungsplan

Luftbild 3 nördlicher Bereich mit Burg



Luftbild 3 südlicher Bereich

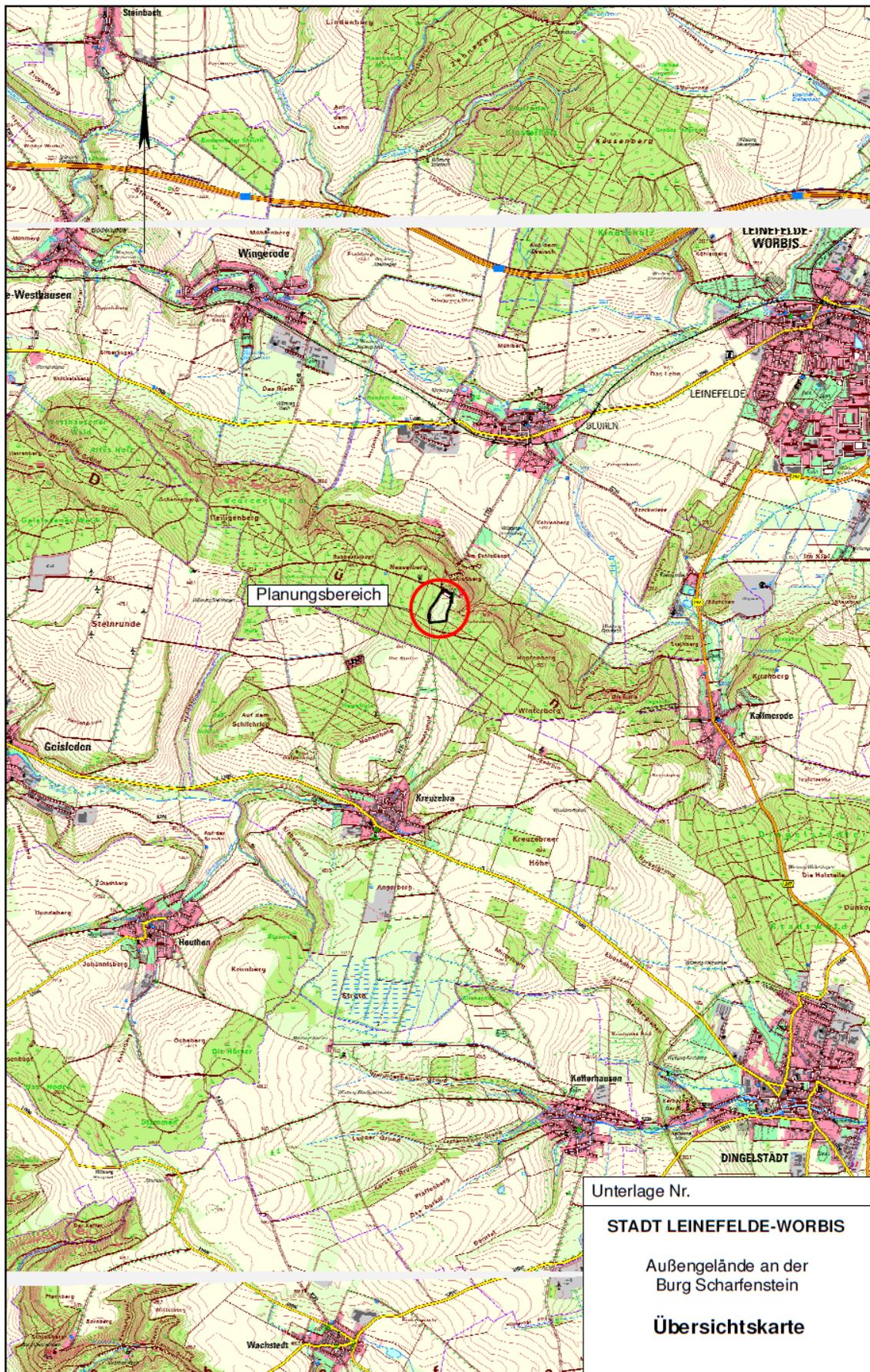


Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Außengelände an der Burg Scharfenstein“



Geltungsbereich 25. Änderung Flächennutzungsplan

Übersichtskarte, maßstabslos



Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis wurde am 19.08.1998 wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde bisher mehrfach geändert bzw. berichtigt, um den Plan an die gemeindlichen Entwicklungsziele anzupassen. Eine Neuaufstellung ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

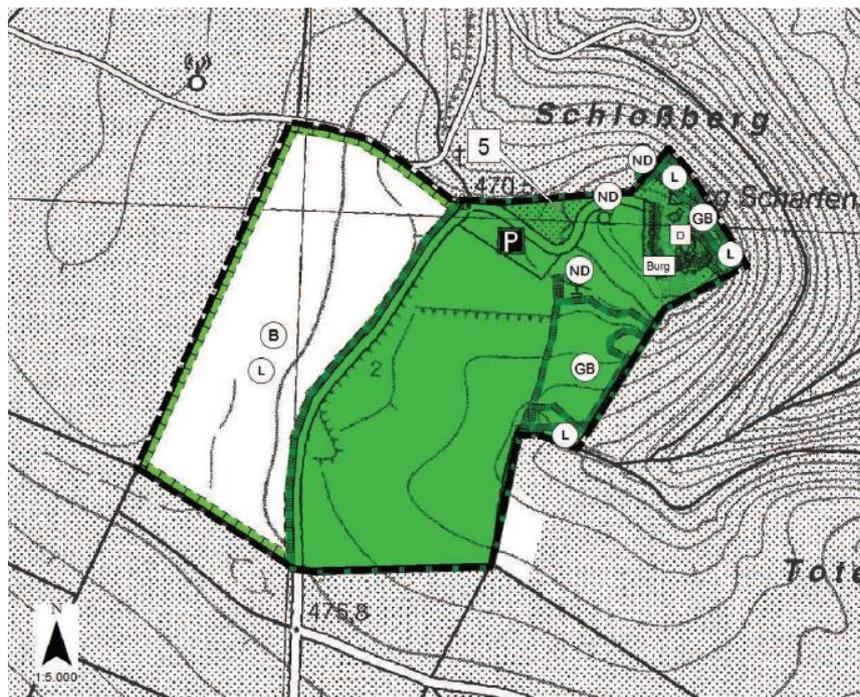
Maßgebend für die Flächennutzungsplanänderung und für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 127 ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2015.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die südwestlich des Burgberges gelegene Freifläche, die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst, als Grünfläche ohne die Festlegung einer besonderen Zweckbestimmung und im nördlichen Bereich ein Parkplatzstandort dargestellt. Der Burgberg und die Burganlage sind ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Die Burganlage selbst ist als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Zudem sind innerhalb der Grünfläche am Burgberg noch drei Naturdenkmäler dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche umfasst östlich der Freifläche zudem noch einen Bereich, der ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop beinhaltet und Grenzen des das Plangebiet der 25. Änderung des Flächennutzungsplans umgebende LSG Obereichsfeld. Ein weiterer Bereich der Grünfläche liegt nordöstlich der Burganlage und umfasst ebenfalls ein geschütztes Biotop. Auch dieser Bereich befindet sich z. T. im LSG. Die vorgenannten beiden Bereiche werden nicht in den Geltungsbereich der 25. Änderung einbezogen, da für diese Bereiche kein Änderungsbedarf besteht und der Schutz der Biotope und des LSG weiterhin Vorrang hat.

Im Ursprungsplan war die Burganlage einschl. des westlich davon gelegenen Burgbergs noch als Sonderbaufläche und die Freifläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes abgedruckt:



2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, das Außengelände der Burg Scharfenstein als Veranstaltungsbereich weiter auszubauen und neu zu gestalten, um den regionalen Tourismus zu entwickeln und dauerhaft zu fördern. Hierbei sollen die städtische Eigentumsflächen im Vorfeld der Burganlage genutzt und gestaltet werden.

Auf Basis eines zukünftigen Entwicklungskonzeptes, das von der Planungsgemeinschaft Ingenieurberatung W.Gries GmbH, Heilbad Heiligenstadt und Büro Wette und Gödecke GbR, Göttingen erarbeitet wurde, soll die südwestlich der Burganlage gelegene Freifläche als multifunktionale Freifläche für Großveranstaltungen im kulturellen und sportlichen Bereich inkl. Sanitäreinrichtungen und Parken angelegt und gestaltet werden. Zudem soll eine das Veranstaltungsgelände südlich und östlich umgebende Parkanlage mit Multifunktionsgebäude mit Sanitäranlagen und einer Wegeverbindung von der in neuer Form anzulegenden Busschleife südlich des Veranstaltungsgelände zum Veranstaltungsgelände für den fußläufigen Publikumsverkehr, Feuerwehr und Versorgungsfahrzeuge angelegt werden. Diese Baubereiche sind Bestandteil eines Fördermittelantrags, den die Stadt zur Umsetzung der Entwicklung zur Steigerung des Freizeitwertes gestellt hat.

Neben diesen Entwicklungszielen für die vorhandene Veranstaltungsfläche sind mittel- bis langfristig südlich des Veranstaltungsgeländes noch die Anlage eines öffentlichen Behelfsparkplatzes für Veranstaltungen, der je nach Veranstaltung dem Bedarf entsprechend Besuchern zur Verfügung gestellt werden soll, der Umbau der provisorischen Bus-Schotterfläche als dauerhafte Buswendeschleife und einer Fläche am Fuße des Burgberges für den Aufbau der stadteigenen Blide (Nachbau einer historischen mittelalterlichen Steinschleuder) vorgesehen.

Neben der Erfüllung der geforderten Funktionen, wird hierbei einerseits eine landschaftlich angepasste und touristisch attraktive Präsentation des Außengeländes aus Sicht der Burg Scharfenstein gesehen. Andererseits ist der freie Sichtbezug auf die Burganlage vom Planungsbereich sowie vom Burgweg und der Kreisstraße K 235 westlich des Veranstaltungsgeländes bei den Planungen zu berücksichtigen. Im Entwicklungskonzept wurde dazu für die Besucherführung und Begrünung des Veranstaltungsgeländes südlich und westlich des Veranstaltungsgeländes die Parkanlage vorgesehen, innerhalb der südöstlich des Veranstaltungsgeländes auch das Multifunktionsgebäude entstehen soll, um die Sicht auf die Burg nicht durch neue Gebäude zu beeinträchtigen. Gebäude auf dem Veranstaltungsgelände würden dem Ziel eines freien Vorfeldes vor der Burg aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht gerecht werden. Über die in der Parkanlage vorgesehene Wegeverbindung sollen die Besucher vom bereits vorhandenen und neu gestalteten Bushaltepunkt klar in Richtung Veranstaltungsgelände und Burg geführt werden.

Als Auszug aus dem Förderantrag sind die wesentlichen Entwicklungsziele für die einzelnen Bau- und Freiflächen nachfolgend aufgeführt.

Auszug aus „Touristische Erschließung des Außengeländes der Burg Scharfenstein für die Nutzung als Veranstaltungsfläche“ (Planungsgemeinschaft Ingenieurberatung W.Gries GmbH, Heilbad Heiligenstadt und Büro Wette und Gödecke GbR, Göttingen)

Veranstaltungs-Kernfläche

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt als Basiseinrichtung des Entwicklungskonzeptes, die Vorfläche vor der Burganlage als attraktive Veranstaltungsfläche zu entwickeln, um dort

tourismusfördernd verschiedenste kleinere und größere Veranstaltungen durchführen zu lassen. Neben größeren Musikveranstaltungen, für die das Gelände privaten Veranstaltern auf eigene Rechnung zur Verfügung gestellt wird, führt das Kulturamt der Stadt Leinefelde-Worbis in Zusammenarbeit mit örtlichen Vereinen auch selber Veranstaltungen durch. So soll der Veranstaltungsbereich zunehmend für Openair-Konzerte, Hundeschauen (bspw. Doggenschau), Weihnachts- und Bauernmarkt, Sportveranstaltungen (bspw. Scharfensteinlauf) Waldjugendtag, Wintersportveranstaltungen (bspw. Rodel-/Biathlon-Wettbewerbe) oder Wandertage genutzt werden. Hierfür soll eine flexibel nutzbare Veranstaltungsfläche hergerichtet werden. Für Bühnenbereiche und backstage dient eine asphaltierte bzw. gepflasterte Fläche, für die ein kleinerer derzeit schon vorhandener befestigter Bereich zu erweitern ist, da die vorhandene Befestigungsfläche weder für Bühnenaufbau und backstage ausreicht. Zudem wird es erforderlich, für die Feuerwehr eine rückwärtige befestigte Zuwegungsgasse am Böschungsfuß frei zu halten. Für kleinere Veranstaltungen wird diese befestigte Fläche genutzt, bei größeren Veranstaltungen erfolgt eine Erweiterung nach Süden für einen größeren Zuschauerraum, der als Schotterrasenfläche hergerichtet werden soll und somit auch bei schlechtem Wetter nutzbar wird. Als begrünbare Fläche ergibt sich hiermit auch eine annehmbare Gestaltung für Sichtpositionen von der Burganlage aus, um den touristischen Wert der Gesamtanlage beizubehalten. Mit einer anvisierten Veranstaltungsgröße von bis zu ca. 15.000 Besuchern ergibt sich eine notwendige Veranstaltungsfläche¹ von ca. 1,2 ha. Für den Veranstaltungsbereich ist eine Stromversorgung für Tontechnik und Versorgungseinheiten vorzusehen. Randlich erfährt der Veranstaltungsbereich eine Eingrünung mit einer frei wachsenden Hecke auf der Süd- und Südwestseite sowie einzelnen gliedernden Bäumen über Rasenflächen. Eine Zaunanlage auf der West- und Südseite dient der Absicherung des Veranstaltungsraumes insbesondere zur Straße hin, wird zur Ermöglichung der flexiblen Anpassung an die jeweilige Veranstaltungsgröße dann durch eine mobile Einzäunung ergänzt. Tore in der stationären Zaunanlage dienen der Entfluchtung im Notfall sowie als Zufahrtsmöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge. Die Kernfläche ist mit Müllbehältern auszustatten sowie mit einer Minimalbeleuchtung.

Bei kleineren Veranstaltungen dient diese Schotterrasenfläche als temporärer Platz für Individualparken. Die Zauntore zur Kreisstraße ermöglichen die Zu- und Abfahrt. Bei größeren Veranstaltungen erfolgt der Transport der Besucher v.a. über ein Busshuttledienst, wie bereits bei durchgeführten Openair-Veranstaltungen erfolgreich erprobt. Ein Individualparken wird dann eingeschränkt bzw. je nach Größe der Veranstaltung vollständig unterbunden. Damit steht der Schotterrasenplatz dann als Besucherraum zur Verfügung.

Baubereich Sicht-/ Zuwegungsachse

Neben der zentralen Anbindung der einzelnen Funktionsbereiche (Buseinstiegs-/austiegsbereich, Veranstaltungsgelände) wird mit dieser von Bäumen gesäumten Sichtachse insbesondere der touristisch attraktive Blick auf die erhöht liegende Burganlage herausgearbeitet. Diese Blickbeziehung ergibt sich nicht nur für die Busfahrgäste beim Ausstieg, sondern insbesondere auch für die Autofahrer auf der angrenzenden Kreisstraße, wenn diese von Kreuzebra kommend aus dem angrenzenden Waldbereich herausfahren und sich die Freifläche vor dem Burgberg eröffnet. Durch die lineare, perlenschnurartige Anordnung der Einzelbäume an den Flanken dieser zentralen Achse wird der Blick auf die attraktive

Burganlage gelenkt und betont. Die landschaftsgerechte Ausgestaltung fügt sich hierbei fließend an die umgebenden Waldflächen als Gehölzkulisse im Hintergrund an.

Die Verbindungsfunktion übernimmt ein geschotterter Weg, der sich vom Buseinstiegs-/Busausstiegsbereich bis hoch zur Burgzuwegung schlängelt und hierbei auch die randlich aufzustellenden mobilen Versorgungseinheiten des Veranstaltungsgeländes erschließt. Mit einer Breite von ca. 3,5 m dient dieser Weg auch als Zufahrt für Versorgungsfahrzeugen und der Feuerwehr zum Veranstaltungsbereich. Mit einer rückwärtigen Anbindung dieses Weges an den befestigten Parkplatzbereich am Fuß des Burgbergs ist einerseits ein Anfahren der Feuerwehr auch an den Bühnen-/Backstagebereich möglich, andererseits eine entsprechende Ausfahrtmöglichkeit gegeben, ohne dass eine Wendemöglichkeit geschaffen werden muss. Die Versorgungsfahrzeuge können so auch an die westliche Längsseite des Veranstaltungsgeländes, um dort die mobilen Verpflegungsstände anzudienen. Mit einer eingewalzten Splittandeckung ist dieser Weg auch für Behinderte nutzbar, die so barrierefrei zum Veranstaltungsbereich gelangen können.

Neben den Baumpflanzungen soll hier eine extensive Wiese entwickelt werden. Für die Wiesenansaat wird nur in einigen Teilbereichen eine Oberbodenandeckung vorgenommen, da eine hochwertigere extensive Begrünung angestrebt wird, die nicht zu mastigem Aufwuchs führt, um den nachfolgenden Pflegeaufwand zu reduzieren.

Baubereich Sanitärgebäude

Jedes Veranstaltungsgelände erfordert auch ein Angebot an sanitären Einrichtungen. Dazu ist ein Sanitärgebäude vorgesehen, welches hinsichtlich des Raumangebotes für ca. 500 Veranstaltungsgäste konzipiert und gem. der in Thüringen anzuwendenden Musterordnung für den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (MVStättVO 2014) abgeleitet wird. Demnach sind für den Damenbereich 8 Toiletten inkl. 1 barrierefrei ausgebaute Toilette zuzügl. Vorraum mit 3 Handwaschbecken sowie für den Herrenbereich 3 Toiletten, 6 Urinale sowie ebenfalls einen Vorraum mit 3 Handwaschbecken herzurichten. Weiterhin ist es vorgesehen, für das Veranstaltungspersonal (Bühnenbauer, Tontechniker etc.) auch Duschmöglichkeiten anzubieten, so dass je 2 Damen- und Herrenduschen eingeplant werden. (gesamt ca. 60 m² NF). Weiterhin soll das Sanitärgebäude noch Platz für einen Veranstaltungslageraum (ca. 20 m² NF), einen Technikraum für Hausanschlüsse, Warmwasseraufbereitung/Heizung (ca. 10 m² NF) sowie einen Ticketverkauf (ca. 5 m² NF) aufweisen. Bei größeren Veranstaltungen wird das erforderliche Sanitärangebot über mobile Anlagen ergänzt.

Zur landschaftlichen Einbindung, Drosselung des Regenwasserabflusses und zur Milderung von gebäudeklimatischen Effekten erhält das Sanitärgebäude ein extensives Gründach. Baumpflanzungen ergänzen die landschaftsgerechte Gestaltung.

Baubereich Ingenieurbau

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Burg Scharfenstein wird gegenwärtig mittels einer im Hochbehälter Beuren installierten Druckerhöhungsanlage des Trinkwasserverbandes „Oberes Leinetal“ realisiert; die bestehende Anschlussleitung erreicht das Burggelände von Norden her und befindet sich nördlich des Burgtores. Die derzeitige Versorgungsanlage ist einzig für die Grundversorgung der Burganlage ausgelegt, weshalb für die geplante

touristische Erschließung des Außengeländes der Burg Scharfenstein eine Erweiterung, bzw. Leistungserhöhung zur Abdeckung der Verbrauchsspitzen erforderlich wird. Hierzu ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage zur Nachhebung des Versorgungsdruckes erforderlich; zur Abdeckung von Verbrauchsspitzenwerten wird der Druckerhöhungsanlage ein Zwischenspeicher vorgeschaltet. Aus wasserhygienischen Gründen (Schutz vor Temperaturerhöhung bzw. vor Verkeimung) muss die im Bereich der westlichen Freifläche vorgesehene Anlage erdeingebunden errichtet werden, wofür im Speziellen auch gestalterische Aspekte sprechen.

Abwasserentsorgung

Die bestehende Abwasserentsorgung der Burg Scharfenstein erfolgt nach dem Trennsystem; zur Ableitung in Richtung der Ortsentwässerungsanlage Beuren ist südlich des Burghotels eine Schmutzwasserleitung DA 180 PE vorhanden. Das Außengelände der Burg Scharfenstein liegt auf einem erheblich niedrigeren Höhengniveau als die Kernburg, weshalb eine Freispiegelentwässerung des Außengeländes in Richtung der bestehenden Schmutzwasserableitung nicht möglich ist. Somit ist das im Bereich des geplanten Sanitärgebäudes anfallende Schmutzwasser mittels Grundleitungen zu sammeln und dem Pumpenschacht des geplanten Schmutzwasserpumpwerkes zuzuführen. Das Pumpwerk wird als Doppelpumpstation ausgeführt: Im Normalbetrieb ist eine Pumpe aktiv, der Pumpenbetrieb erfolgt wechselseitig. Die Pumpendruckleitung wird bis zum Endpunkt der vorhandenen Abwasserleitung zu verlegen sein. Nach Passieren eines Druckentlastungsschachtes erfolgt die weitere Schmutzwasserableitung im natürlichen Gefälle. Die Schmutzwasserdruckleitung ist frostsicher zu verlegen.

Auf der nachfolgenden Seite ist das zeichnerische Entwicklungskonzept maßstabslos abgedruckt:

Entwicklungskonzept

Entwurf (Stand 14.11.2019)

Burg Scharfenstein Touristische Erschließung des Außenbereiches -Veranstaltungsgelände, Stadt Leinefelde-Worbis

Arbeitsgemeinschaft Ingenieurberatung W.Gries und Büro Wette+ Gödecke GbR



Derzeit befindet sich die Freifläche mit dem Veranstaltungsgelände im baulichen Außenbereich, da die Burganlage und das Veranstaltungsgelände planungsrechtlich nicht als Flächen, auf der eine bauliche Nutzung zulässig ist, gesichert sind. Während die Nutzung der Burganlage als vorhandene bauliche Anlage im Rahmen des § 35 BauGB Bauen im Außenbereich möglich ist, ist die bauliche Entwicklung des Veranstaltungsgeländes über den § 35 BauGB nicht mehr gedeckt und zulässig. Auch die bauliche Entwicklung im Umfeld der Burg ist aufgrund der Außenbereichslage nicht mehr möglich.

Um die Planungsziele mit der Entwicklung des Veranstaltungsgeländes in der angestrebten Form realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die konkrete Flächennutzung regelt, und als vorbereitender Bauleitplan im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, da gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln sind. Mit Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes können Baugesuche im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 30 BauGB beurteilt werden.

Da die Stadt Leinefelde-Worbis bestrebt ist, den vorhandenen Veranstaltungsbereich zur Steigerung des Freizeitangebots und zur Förderung des Tourismus weiterzuentwickeln und auszubauen, hat sie die notwendige Aufstellung der Bauleitpläne zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Projektumsetzung beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis sind die Burganlage und der westliche Burgberg sowie die südwestlich der Burg gelegene Freifläche als Grünfläche und die vorhandene asphaltierte Fläche auf der Freifläche an der Zufahrt zur Burg als Parkplatze innerhalb der Grünfläche dargestellt. Da diese Flächendarstellungen der angestrebten Nutzung der Freifläche als Veranstaltungsort mit baulichen Anlagen und Parkplatze im Süden des Geländes und die bauliche Nutzung der Burganlage teilweise entgegenstehen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung soll auf Ebene des Flächennutzungsplans auch den Bereich der Burganlage sowie den westlich davon gelegenen Burgberg umfassen, um hier den Ist-Bestand planungsrechtlich zu sichern und eine weitere bauliche Entwicklung der Burganlage zu ermöglichen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Burganlage sind jedoch auch weiterhin als Außenbereichsnutzung, die zudem dem Denkmalschutz unterliegt, nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Den Planungszielen entsprechend soll im Flächennutzungsplan die im Bebauungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf für kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsgelände, der südlich davon vorgesehene Behelfsparkplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Behelfsparkplatz und die die Gemeinbedarfsfläche umgebende Parkanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt werden. Der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll seiner derzeitigen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Burgberg und der bebaute Bereich der Burganlage als Sonderbaufläche -Burg Scharfenstein- für Hotel, Veranstaltungen und Verwaltung dargestellt werden. Die bebaute Burganlage mit den bestehenden Nutzungen stellt aufgrund ihrer Ausdehnung keine Grünfläche dar. Sie ist einer Baufläche zuzuordnen, wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen. Bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplans war die Burganlage als bebauter Teil der gesamten Grünfläche angesehen worden. Aufgrund

der vorgesehenen Differenzierung und Änderung der Flächennutzungen kann dieser Sichtweise jedoch nicht mehr gefolgt werden.

3. **Bebauungsplan**

Der im Parallelverfahren durchgeführte Bebauungsplan Nr. 127 „Außengelände an der Burg Scharfenstein“ enthält zur zeitnahen Umsetzung der Planungsziele die Freifläche mit dem Veranstaltungsplatz, die dem Veranstaltungsplatz im Osten und Süden angrenzenden Grünflächen für die Anlage der Wege vom Buswendepplatz zur Burg sowie zur gestalterischen Aufwertung der Grünanlage, den Bereich der geplanten Busschleife und den Bereich der neuen Bedarfsparkplatzfläche. Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung der vorgenannten Flächen ist zudem die K 235 entlang der Freifläche in den Geltungsbereich einbezogen worden. Der Bereich der Burg und des Burgberges wird aufgrund des notwendigen Planungsumfangs nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Geplant ist innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches des Bebauungsplans die für den Veranstaltungsbereich benötigten Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf für kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsgelände auszuweisen. Zulässig soll hier die Anlage der notwendigen Flächenversiegelungen für die geplanten und bereits vorhandenen Nutzungen und der notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sein. Zudem soll innerhalb dieser Fläche am Einfahrtsbereich zur Burg auch das Aufstellen der vorgenannten Blide ermöglicht werden. Dazu soll die Veranstaltungsfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 15.400 m² in drei Bereiche gegliedert werden.

Der Bereich 1 soll hier mit ca. 12.837 m² den Großteil der Fläche umfassen, der den Besucherraum bei Großveranstaltungen darstellt. Im westlichen Randbereich zur K 235 sind auf ca. 270 m² Heckenpflanzungen und ergänzende randliche Baumpflanzungen zur Einfassung des Veranstaltungsgeländes geplant. Der restliche Bereich und damit der überwiegende Teil der Fläche soll als Schotterrasen angelegt werden, um den notwendigen Untergrund für den Besucherraum und die bei Großveranstaltungen zusätzlich notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -anlagen bereitzustellen. Bei der Anlage der Pflanzmaßnahmen soll eine freie Sicht zur Burg berücksichtigt werden.

Der Bereich 2 soll im Wesentlichen den vollversiegelten Bereich für die Bühne und des Backstagebereiches bei Großveranstaltungen und für kleinere Veranstaltungen wie z. B. Märkte und Ziel- und Startpunkte für Sportveranstaltungen im umliegenden Wald enthalten. Der Bereich 2 umfasst mit ca. 2.096 m² die bestehende asphaltierte und geschotterte Fläche im Norden der Freifläche und soll die erforderliche Erweiterung bzw. Neuanlage dieser befestigten Flächen für die Veranstaltungen ermöglichen. Dieser Bereich kann für die geplante Nutzung vollständig befestigt werden. 50 % der Flächenbefestigung sind jedoch als begrünbare Flächenbefestigung auszuführen.

Der Bereich 3 mit ca. 467 m² liegt an der nordwestlichen Ecke des Veranstaltungsgeländes südlich der Zufahrt zur Burg. In diesem Bereich soll die Blide auf einer Schottfläche aufgestellt und die verbleibende Fläche als Grünfläche gestaltet werden. Insgesamt können von der Fläche bis zu 35 % wasserdurchlässig befestigt werden und ist eine Anhögelung bis zu einem Meter zulässig.

Die den Veranstaltungsplatz südlich und östlich umgebenden Flächen sollen bis auf die vorgesehene Busschleife und dem Bedarfsparkplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Hier sollen dem Entwicklungskonzept entsprechend eine parkähnliche und dem Naturraum entsprechende Grünanlage mit Wiesen und Baumpflanzungen, den vorgesehenen Wegen zur fußläufigen Erschließung der Veranstaltungsgeländes und für Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen sowie das notwendigen Versorgungsgebäude (Multifunktionsgebäude) entstehen. Das Multifunktionsgebäude soll innerhalb der Parkanlage, südöstlich des Veranstaltungsgelände errichtet werden, um die Sicht auf die Burganlage durch Gebäude nicht zu verstellen. Für das Multifunktionsgebäude soll eine Baufläche mit einer Größe von ca. 250 m² für ein eingeschossiges Versorgungsgebäude (Sanitär, Lagerraum, Ticketverkauf) ausgewiesen werden. Die Parkfläche umfasst eine Fläche von ca. 23.745 m², von der ca. 1.000 m² als Wege und Fahrgassen, die u. a. auch in geschotterter Form ausgeführt werden müssen, in Anspruch genommen werden. Weitere Flächenbefestigungen sollen bis zu einer Flächengröße von ca. 1.700 m² als Schotterrasen zugelassen werden. Diese Befestigung ist vorrangig im Bereich der Bushaltestelle vorgesehen, um befestigte Aufstellflächen für die ankommenden und wartenden Besucher der Veranstaltungen zu schaffen. Im Bebauungsplan soll der Versiegelungsumfang innerhalb der Parkanlage zur Reduzierung der Flächenversiegelung entsprechend festgesetzt werden.

Südlich des vorgesehenen Veranstaltungsgeländes soll der Bereich, der für den öffentlichen Parkplatz als Behelfsparkplatz vorgesehen ist und nur sporadisch genutzt wird, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Behelfsparkplatz festgesetzt werden. Da die tatsächlich benötigte Parkplatzfläche und die Ausbildung der Parkplatzanlage erst zur konkreten Projektumsetzung erfolgt, ist derzeit im Rahmen des Bebauungsplanes für den Parkplatz eine Fläche von ca. 5.944 m² vorgesehen. Davon sollen ca. 25 % als geschotterte Fläche, wassergebunden Decke oder mit Waben-/ Gittersteinen befestigte Fläche und bis zu 45 % als Schotterrasenfläche für die Parkplatzanlage zur Verfügung stehen. Die Restfläche soll zur weiteren Eingrünung des Behelfsparkplatzes und zur Integration der Anlage in das Gesamtkonzept für die Umgrünung des Veranstaltungsgeländes mit Wiesenflächen und Baumpflanzungen angelegt werden. Insgesamt soll sich der Behelfsparkplatz aufgrund der nur sporadischen Nutzung als Grünfläche, die sich in die Parklandschaft und das freie Burgvorfeld einfügt, darstellen.

Südlich des vorgenannten Behelfsparkplatzes befindet sich der derzeitige geschotterte Buswendeplatz. Dieser soll für den zukünftigen Ausbau des Veranstaltungsgeländes als dauerhafte Busschleife mit ausreichenden Haltebereichen und befestigten Wegen für die Besucher und Fahrgäste neu angelegt werden. Die dafür benötigten Flächen sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Auch hier soll sich die notwendige Flächenversiegelung auf das nötigste Maß beschränken. Die umfahrende Insel der Busschleife soll daher als Grünfläche im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsgrün) festgesetzt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung soll die K 235 sowie der Zufahrtsbereich zur Burg und zum Veranstaltungsgelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Da die K 235 anderen gesetzlichen Bestimmungen unterliegt ist eine Differenzierung zwischen der Verkehrsfläche und dem begleitenden Verkehrsgrün nicht möglich. Hier muss planungsrechtlich ein Ausbau

der Straße ohne Einschränkungen jederzeit möglich bleiben. Die Festsetzung der K 235 als Straßenverkehrsfläche erfolgt daher über die gesamte Straßenparzelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

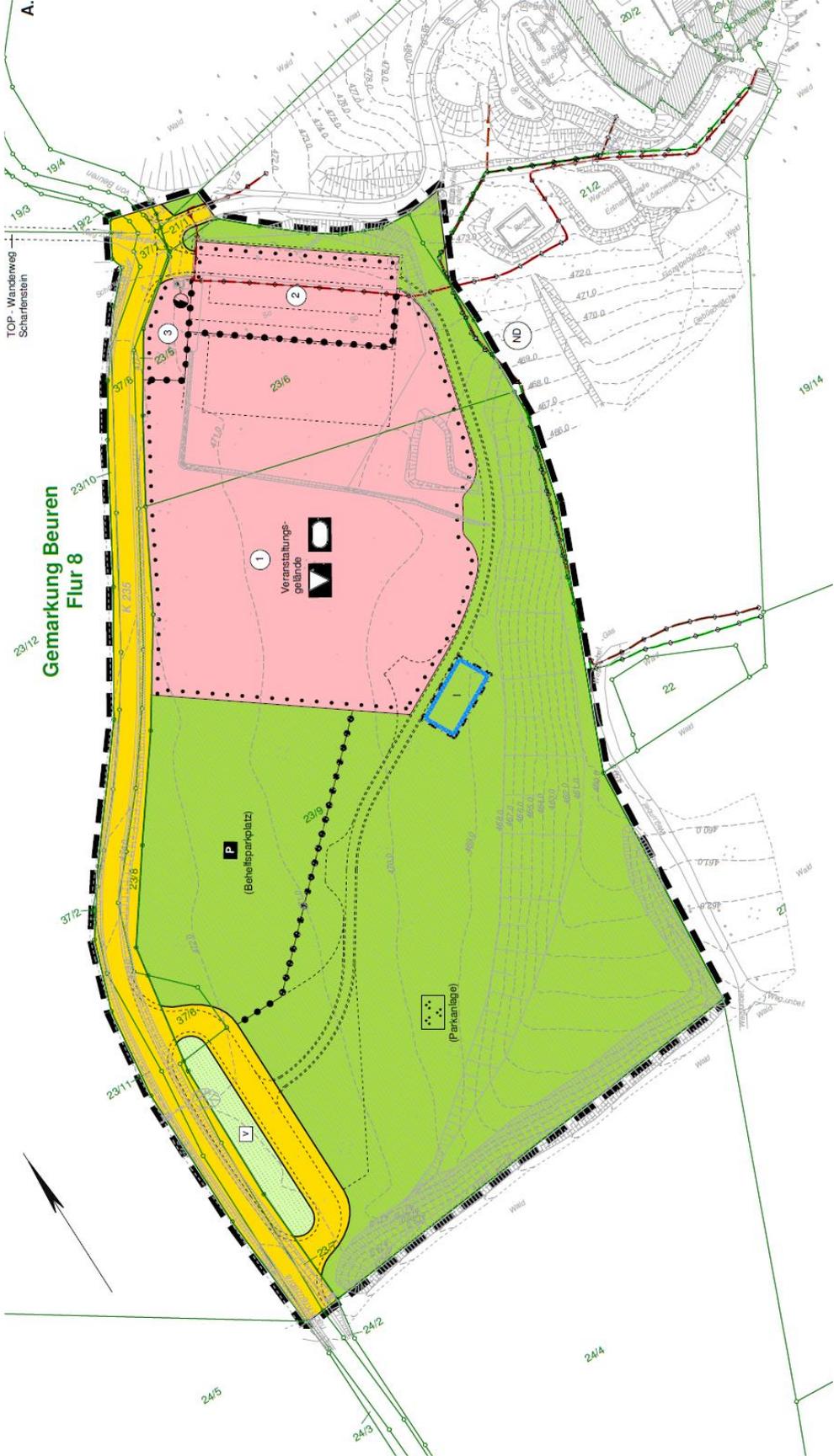
Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und für die Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird zum Entwurf eine Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst werden. Die empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan, soweit sie rechtlich festsetzbar sind, aufgenommen.

Um den Immissionsschutz gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Veranstaltungsgeländes und gegenüber der Tierwelt sicherzustellen, wird zum Entwurf ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in den Bebauungsplan eingestellt. Derzeit liegen jedoch noch keine Ergebnisse oder Prognosen vor.

Für das Plangebiet wird zur Beurteilung des Baugrunds ein Bodengutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Planungen eingestellt.

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 „Außengelände an der Burg Scharfenstein“ abgedruckt:

**Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 „Außengelände an der Burg Scharfenstein“
maßstabsloser Auszug**



4. Regionalplanung

Der Bereich der Burg Scharfenstein mit dem Veranstaltungsgelände ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Vorbehaltsgebiete der Freiraumsicherung und Tourismus und Erholung dargestellt.

Die Neugestaltung des Veranstaltungsgeländes, das seit langem besteht, dient der weiteren touristischen Entwicklung dieses Bereiches am Fuße der Burg Scharfenstein. Zudem werden mit dem Ausbau der Infrastruktur mit Versorgungs- und Parkmöglichkeiten auch Strukturen geschaffen, die Besuchern des Waldgebietes als Ausgangspunkt dienen. Die geplante Entwicklung der Grünflächen um das Veranstaltungsgelände kommt hier auch Erholungssuchenden zu Gute. Bauliche Anlagen werden hier auf das wesentliche beschränkt. Hochbauliche Anlagen sind nur mit dem Versorgungsgebäude, dass auch den Besuchern des Waldes zur Verfügung stehen soll, vorgesehen. Insgesamt wird mit der Umgestaltung des Geländes der bisherige touristische Wert und der Erholungswert des Geländes insbesondere mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und dem Ausbau der Infrastruktur deutlich gesteigert. Der vorhandene Freiraum vor der Burg wird mit den Planungen nicht wesentlich eingeschränkt und bleibt, da das Veranstaltungsgelände nur temporär genutzt wird, auch weiterhin als Freiraum bestehen.

Die Planungen stehen daher der Raumordnung nicht entgegen und entsprechen den Zielen zur touristischen Entwicklung dieses Bereiches.

5. Darstellungen

5.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 6,95 ha. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Sonderbaufläche - Burg Scharfenstein -	= ca.	0,70 ha
2. Gemeinbedarfsfläche	= ca.	1,62 ha
3. Grünflächen		
Grünfläche -Parkanlage-	= ca.	3,19 ha
Grünfläche, Burgberg GR1	= ca.	0,81 ha
Grünfläche, Behelfsparkplatz GR2	= ca.	0,63 ha

Die Abweichung der Flächengrößen gegenüber den angegebenen Flächengrößen im Bebauungsplan Nr. 127 bezüglich der Gemeinbedarfsfläche, der Parkanlage und dem Behelfsparkplatz ergeben sich zum Einem daraus, dass die Straßenflächen auf der Flächennutzungsplanebene nicht gesondert dargestellt werden und der Maßstabsungenauigkeit der Kartengrundlage im M 1:10.000. Zudem sind auf der Kartengrundlage keine genauen Bezugspunkte, wie z.B. Flurstücksgrenzen, verzeichnet.

5.2 Flächenausweisungen

Flächennutzungen

Den Planungszielen entsprechend wird der bebaute Bereich der Burganlage als Sonderbaufläche -Burg Scharfenstein- für Hotel, Veranstaltungen und Verwaltung und der westliche Burgberg unterhalb der baulichen Burganlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Burgberg dargestellt. Auf Grundlage des Bebauungskonzeptes und des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 127 wird die bisherige Freifläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsgelände für kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen, der südlich davon vorgesehene Behelfsparkplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Behelfsparkplatz und die die Gemeinbedarfsfläche umgebende Parkanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Gemeinbedarfsfläche, Parkanlage, Behelfsparkplatz

Die Flächen der Gemeinbedarfsfläche, der Parkanlage und des Behelfsparkplatzes entsprechen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127. Als vorbereitender Bauleitplan für die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flächendarstellungen analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen, wobei die Grünfläche der Parkanlage die Verkehrsflächen der Straßen mit einschließt. Die verbindlichen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen, zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Begrünung der Parkanlage, des Behelfsparkplatzes und des Veranstaltungsgeländes erfolgen im Bebauungsplan.

Der Behelfsparkplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Behelfsparkplatz dargestellt, da die Fläche nur sporadisch als Parkplatz genutzt wird und sich zur Integration der Anlage in das Gesamtkonzept für die Umgrünung des Veranstaltungsgeländes mit Wiesenflächen und Baumpflanzungen einfügen soll. Insgesamt soll sich der Behelfsparkplatz als Grünfläche, die sich in die Parklandschaft und das freie Burgvorfeld einfügt, darstellen. Im Bebauungsplan werden zur Sicherstellung der Begrünung der überwiegenden Bereiche des Behelfsparkplatzes entsprechende Festsetzungen erlassen.

Sonderbaufläche -Burg Scharfenstein-

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stellt die bebaute Burganlage mit den bestehenden Nutzungen aufgrund ihrer Ausdehnung keine Grünfläche mehr dar. Sie ist, wie bereits im Ursprungsplan dargestellt, wieder einer Baufläche zuzuordnen. Bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Burganlage als bebauter Teil der gesamten Grünfläche angesehen. Aufgrund der vorgesehenen Differenzierung und Änderung der Flächennutzungen kann dieser Sichtweise jedoch nicht mehr gefolgt werden. Der bebaute Bereich der Burganlage wird daher wieder als Sonderbaufläche -Burg Scharfenstein- für Hotel, Veranstaltungen und Verwaltung dargestellt. Mit den aufgeführten Nutzungen werden die derzeit vorhandenen Hauptnutzungen berücksichtigt. Der bebaute Bereich umfasst hier die Burganlage mit der Burg (mit Veranstaltungs- und Ausstellungsräume, Standesamt) und dem im Burgbereich neu erstellten Anlagen (Café, Terrasse, Hotel) sowie den Anlieferungshof mit Garagenflächen, der Stellplatzbereich an der Westseite der Burgmauer und den Bereich des unterirdischen Feuerlöschwassertanks mit dem Aufstellplatz für die Feuerwehr.

Da die Burganlage als Einzelanlage denkmalgeschützt ist, wird sie im Flächennutzungsplan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Maßnahmen im Bereich der Burganlage aber auch am Burgberg und der südwestlichen Freifläche bedürfen zum Schutz und Erhalt des Kulturdenkmals der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Grünfläche Burgberg

Der westliche Burgberg ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird übernommen, da kein grundsätzlicher Änderungsbedarf besteht. Nach wie vor soll dieser Bereich als Grünfläche mit der Zufahrt zur Burg und dem zwischenzeitlich angelegten Spielplatz und dem Feldaltar planungsrechtlich gesichert werden. Die Grünfläche erhält nunmehr die Bezeichnung Burgberg.

Innerhalb dieser Fläche befinden sich drei Linden, die als Naturdenkmäler ausgewiesen sind und im Flächennutzungsplan als solche gekennzeichnet werden.

6. Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Der Planungsbereich ist verkehrstechnisch erschlossen durch die Anbindung an die in Nord-/Südrichtung verlaufende K 235. Die K 235 verläuft zwischen dem Ortsteil Beuren der Stadt Leinefelde-Worbis und dem Ortsteil Kreuzebra der Stadt Dingelstädt. In etwa der hälftigen Entfernung zwischen beiden Orten schneidet die Kreisstraße K 235 den Höhenzug „Dün“; hier befindet sich die Burg Scharfenstein mit dem zu beplanenden Außengelände.

Die Burg sowie das Außengelände sind weiterhin über in Ost-/Westrichtung verlaufende Wirtschaft- und Wanderwege erreichbar.

Der entlang des Veranstaltungsgeländes verlaufende Bereich der K 235 wird zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Kreisstraße im Änderungsbereich Teil der Grünfläche und aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplans von 1:10.000 nicht gesondert als Hauptverkehrsfläche dargestellt. Die bestehende Darstellung wird für den Änderungsbereich übernommen.

Parkplätze

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Die verbindlichen Festsetzungen hierzu erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans. Zusätzliche ist eine Reservefläche für den ruhenden Verkehr mit einer Größe von ca. 5.944 m² südlich des Veranstaltungsgeländes geplant. Im Flächennutzungsplan wird hierzu die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Behelfsparkplatz dargestellt. Der Behelfsparkplatz soll als Rasen- bzw. Wiesenfläche angelegt werden, die zu Veranstaltungen als Parkplatzfläche genutzt werden kann. Die Stellplätze sollen als Schotterrassenflächen und die Zufahrten in geschotteter Form angelegt werden. Die Festsetzungen hierzu erfolgen im Bebauungsplan. Insgesamt soll sich die Fläche als Grünfläche darstellen, die die Parkanlage um das Veranstaltungsgelände ergänzt.

Die Stellplatzanlage im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist grundsätzlich zulässig, da sie dem Nutzungszweck des Veranstaltungsgeländes dient.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planungsbereich wird zurzeit durch den öffentlichen Personennahverkehr regelmäßig nicht angefahren. Durch die geplante Steigerung der Attraktivität des Standortes ist dieser Umstand durch die entsprechenden Verantwortlichen neu zu überdenken.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Außengeländes der Burg für Veranstaltungen unterschiedlichster Art, wird auch mit unterschiedlich hohen Besucherzahlen zu rechnen sein. Mögliche Szenarien für eine optimale Andienung des Veranstaltungsgeländes gehen von einer kombinierten Lösung (Individual- und Omnibusverkehr) aber auch einer reinen Omnibuslösung (Shuttle-Verkehr) aus. Zu diesem Zweck ist im südlichen Planbereich eine Buswendeanlage mit 3 Aufstellbereichen für Busse mit einer Länge von jeweils max. 15m vorgesehen. Die dafür benötigte Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Grünfläche im öffentlichen Straßenraum -Verkehrsgrün- festgesetzt. Diese Fläche liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Parkanlage. Da auch die Kreisstraße im Flächennutzungsplan nicht dargestellt wird, wird auf eine Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche der Busschleife und dem Haltepunkt verzichtet.

7. Umweltschutz

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde vom Büro Wette und Gödecke GbR ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Die negativen Umweltauswirkungen durch Ausweisung des Veranstaltungsgeländes und der Zulassung von baulichen Anlagen beruhen im Wesentlichen auf der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung von unbebauten und unversiegelten Grundstücken, der Verlust von Bodenfunktionen, Eingriffen in den Naturraum sowie dem Störungsgrad für Mensch und Tier, der von dem Veranstaltungsgelände in Form von Lärm ausgehen kann. Da das Plangebiet jedoch bereits als Veranstaltungsgelände genutzt wird und großflächige befestigte Bodenbefestigungen in wasserdurchlässiger und vollversiegelter Form aufweist, wird mit der geplanten Um- und Neugestaltung des Geländes der Versiegelungswert nicht erhöht. Gem. dem im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplan Nr. 127 wird sich gegenüber der bisherigen Nutzung der vollversiegelte Bereich um ca. 4.903 m² in Inanspruchnahme von bereits teilversiegelten Flächen erhöhen und die Flächen mit einer Teilversiegelung um ca. 16.58 m² reduziert. Große Teile des Plangebiets sollen als Grünflächen entwickelt und die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Durch die geplanten neuen Nutzungen gehen dennoch Teilflächen des Gebietes für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere verloren und es ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft / Klima und Landschaft, die im Umweltbericht bewertet werden.

Negative Umweltauswirkungen bestehen zudem durch den Veranstaltungslärm für schutzwürdige Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft. Hierzu wird ein zum Bebauungsplan Schallschutzgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingestellt

Die aufgrund der Reduzierung des Freiflächenpotentials notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelt und in den verbindlichen Bauleitplan als Festsetzungen eingestellt.

Der Ausgleich erfolgt durch die Reduzierung der Flächenversiegelung sowie den Pflanz- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Ergebnissen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs geschaffen werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind daher keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen darzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie die vorrangige Flächenbefestigung für verschiedene Nutzungen (Stellplätze Behelfsparkplatz, Besucherflächen des Veranstaltungsraumes) mit Schotterrasen und die Vorgabe der Freihaltung von Sichtbezügen zur Burganlage sollen zur Einfügung des Vorhaben in das in das kulturhistorische Landschaftsbild beitragen.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

7.2 Bodengutachten, Altlasten

Bodengutachten

Bodenuntersuchungen für das Gesamtgebiet liegen nicht vor.

Für die ursprünglich für die Errichtung des geplanten Versorgungsgebäudes vorgesehene Fläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (südöstlicher Bereich der Fläche), die auf vorhandenen aufgeschütteten Flächenbereiche liegt, und zu den sonstigen Baumaßnahmen des Veranstaltungsgeländes wurde zur Beurteilung des Baugrunds und der notwendigen Gründungsmaßnahmen ein Gutachten durch das Büro geotechnik heiligenstadt gmbh (Baugrunderkundung und Gründungsberatung zum Bauvorhaben Touristische Erschließung des Außengeländes der Burg Scharfenstein für die Nutzung als Veranstaltungsfläche, geotechnik heiligenstadt gmbh, Beratende Ingenieure VBI, Aegidienstraße 14, 37308 Heilbad Heiligenstadt, von Dipl.-Ing Elmar Dräger und Dipl.-Ing. (Fh) Anke Erfurt-Salfeld vom 30.09.2019) erarbeitet.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens liegt am ursprünglich geplanten Standort des Versorgungsgebäudes bei einer Tiefe von ca. 3,0 m unter Oberkante (OK) Gelände ausreichend tragfähiger Boden für die geplante Bebauung an, der jedoch stark wasserempfindlich ist und bei Eintrag von Wasser nur geringe Tragfähigkeitseigenschaften und ein erhöhtes Setzungspotential aufweist. Für die Gründung wird daher ein Plattengründung mit Schotterpolster und eine Vorverdichtung der rolligen vorhandenen Aufschüttungsböden empfohlen.

Da sich der geplante Standort für das Multifunktionsgebäude geändert hat, aber immer noch im Bereich des Aufschüttungsbereiches liegt, sind ähnliche Maßnahmen für die Gründung auch am neuen Standort zu vermuten. Diese sind jedoch zur konkreten Baumaßnahmen zu ermitteln.

Für den Bereich des bisherigen Parkplatzes im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde für die oberflächennahen Böden die Frostempfindlichkeitsklasse F3 und günstige Wasserverhältnisse ermittelt. Das Grundwasser liegt in diesem Bereich tiefer als 1,50

m unter OK Gelände. Für die frostfreie Gründung wurde hier je nach Belastungsklasse eine Frostschutztiefe für den Oberbau bei der geplanten Bauweise mit oder ohne Pflasterbefestigung von 0,70 m bis 0,80 m empfohlen.

Weitere Empfehlungen werden zu den Flächenbefestigungen und dem Wegebau gegeben. Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 aus gründungstechnische Sicht umsetzbar sind.

Da der Flächennutzungsplan keine verbindlichen Regelungen zur Bebauung trifft, werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens hier nur informell aufgenommen.

Die weiteren für die geplanten Baumaßnahmen notwendigen Bodenuntersuchungen sind zur konkreten Projektumsetzung vorzunehmen.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

7.3 Immissionsschutz

Vom Veranstaltungsgelände gehen insbesondere bei Musikveranstaltungen Geräuschemissionen aus, die sowohl gegenüber schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (z. B. Ortschaft Beuren, Kreuzebra und Beherbergungsbetrieb der Burg) als auch gegenüber der Tierwelt zu Beeinträchtigungen führen können. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber der Bevölkerung zu gewährleisten und auch dem Schutz der Tierwelt ausreichend Rechnung zu tragen, wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse und gegebenenfalls notwendigen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Entwurf berücksichtigt.

Für die Nutzungen im Bereich der Burg sind vorhabenbezogenen Immissionsschutzuntersuchungen durchzuführen, soweit sie erforderlich und seitens der Genehmigungsbehörde gefordert werden.

8. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. § 14 ff der Eingriffsregelung des BNatSchG zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen und wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist-Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt. Die maßgeblichen Festsetzungen von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes und werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt.

Im Flächennutzungsplan können keine konkreten Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden. Bei der Notwendigkeit von externen Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan die notwendigen Flächen zum Ausgleich des Eingriffs darzustellen. Da hier im Wesentlichen bereits vorhandene Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen und der Eingriffsausgleich innerhalb des Plangebiets mit der Festsetzung von Grün-, Pflanz- und Minderungsmaßnahmen, wie die Vorgabe von wasserdurchlässigen Befestigungen, auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt, ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Kulturdenkmäler gem. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind im Bereich des Veranstaltungsgeländes (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127) nicht direkt betroffen. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind jedoch Natur- und Baudenkmäler vorhanden, auf die mit den Planungen besondere Rücksicht genommen werden muss. Betroffen sind hier das Naturdenkmal „3 Linden vor der Burg Scharfenstein“ (Nr. EICI 120) mit den drei Linden im Bereich des Burgbergs sowie die Burg Scharfenstein. Die Natur- und Baudenkmäler sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Insgesamt ist das gesamte Umfeld der Burganlage archäologisches Verdachtsgebiet und es muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) ist daher zu den geplanten Baumaßnahmen eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird, und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Gem. Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.05.2004 mit Änderung vom 23.11.2005 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung, Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.

Da der Flächennutzungsplan nur den vorbereitenden Bauleitplan darstellt und für Dritte nicht verbindlich ist und die verbindliche Bauleitplanung über den Bebauungsplan erfolgt, sind Hinweise zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen zur frühzeitigen Information der Bauherrn im Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Berücksichtigung des Schutzes des Landschaftsbildes, das hier durch die historische Burganlage und dem Burg-Umfeld mit Wald und einem freien Vorfeld geprägt ist, ist bei Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich des Veranstaltungsgeländes, des Behelfsparkplatzes und der Parkanlage die Freihaltung von Sichtbezügen zur Burganlage und die Sicherstellung von großflächigen begrünten Freiflächen zu gewährleisten. Bei den Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen ist besonders die Raumwirkung des Vorbereiches und der Burganlage zu berücksichtigen. Die Festsetzungen hierzu erfolgen im verbindlichen Bauleitplan, dem Bebauungsplan.

10. Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Burg Scharfenstein wird gegenwärtig mittels einer im Hochbehälter Beuren installierten Druckerhöhungsanlage des Trinkwasserverbandes

„Oberes Leinetal“ realisiert; die bestehende Anschlussleitung erreicht das Burggelände von Norden her und befindet sich nördlich des Burgtores. Die derzeitige Versorgungsanlage ist einzig für die Grundversorgung der Burganlage ausgelegt, weshalb für die geplante touristische Erschließung des Außengeländes der Burg Scharfenstein eine Erweiterung bzw. Leistungserhöhung zur Abdeckung der Verbrauchsspitzen erforderlich wird. Hierzu ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage zur Anhebung des Versorgungsdruckes erforderlich; zur Abdeckung von Verbrauchsspitzenwerten wird der Druckerhöhungsanlage ein Zwischenspeicher vorgeschaltet. Aus wasserhygienischen Gründen (Schutz vor Temperaturerhöhung bzw. vor Verkeimung) muss die im Bereich der westlichen Freifläche vorgesehene Anlage erdeingebunden errichtet werden, wofür im Speziellen auch gestalterische Aspekte sprechen.

Abwasserentsorgung

Die bestehende Abwasserentsorgung der Burg Scharfenstein erfolgt nach dem Trennsystem; zur Ableitung in Richtung der Ortsentwässerungsanlage Beuren ist südlich des Burghotels eine Schmutzwasserleitung DA 180 PE vorhanden. Das Außengelände der Burg Scharfenstein liegt auf einem erheblich niedrigeren Höhenniveau als die Kernburg, weshalb eine Freispiegelentwässerung des Außengeländes in Richtung der bestehenden Schmutzwasserableitung nicht möglich ist. Somit ist das im Bereich des geplanten Sanitärgebäudes anfallende Schmutzwasser mittels Grundleitungen zu sammeln und dem Pumpenschacht des geplanten Schmutzwasserpumpwerkes zuzuführen. Das Pumpwerk wird als Doppelpumpstation ausgeführt: Im Normalbetrieb ist eine Pumpe aktiv, der Pumpenbetrieb erfolgt wechselseitig. Die Pumpendruckleitung wird bis zum Endpunkt der vorhandenen Abwasserleitung zu verlegen sein. Nach Passieren eines Druckentlastungschachtes erfolgt die weitere Schmutzwasserableitung im natürlichen Gefälle. Die Schmutzwasserdruckleitung ist frostsicher zu verlegen.

Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwassers der neuanzulegenden befestigten Flächen im Bereich des Veranstaltungsgeländes, der Parkanlage und des Behelfsparkplatzes wird, soweit es nicht vor Ort versickern kann, ungerregelt und breitflächig über bewachsene Böschungen abgeleitet und breitflächig über die vorhandenen und anzulegenden Grünflächen versickert. Besondere Rückhaltemaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Erdgasversorgung

Die Burg Scharfenstein wird bereits durch eine Gasleitung an der östlichen Peripherie des Planbereiches mit Erdgas versorgt. An die vorh. Gasleitung kann auch das geplante Multifunktionsgebäude angeschlossen werden. Zwischen der Vorhabenträgerin und dem Versorgungsträger wurden bereits ein entsprechender Netzanschlussvertrag abgeschlossen. Die vorhandenen Leitungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf der Flächennutzungsplanebene erfolgt eine Darstellung nur von Haupterschließungsleitungen (z.B. Gasfernleitung). Eine Umlegung von Leitungen ist nicht geplant.

Elektrizitätsversorgung

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich Stromleitungen und eine Trafostation, die zur weiteren Erschließung des Standortes herangezogen werden sollen. Der Standort der Trafostation ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Telekommunikation

Im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom. Über den Ausbaustandard können zurzeit keine Aussagen getroffen werden.

11. Geodätische Grundnetzpunkte

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich zwei Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Davon liegt der Eine im Bereich der Zufahrt zur Burg, nördlich der ersten Zufahrtskehre, und der Zweite am südlichen Rand des Geltungsbereiches an der K 235.

Gem. Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeG) vom 16.12.2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung) sind diese Festpunkte besonders zu schützen. Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen zu Geodätischen Grundnetzpunkten (GGP) 10 Meter und für Höhen-, Schwere- und Lagefestpunkte 2 Meter Mindestabstände einzuhalten.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Festpunkte ist das Referat Raumbezug des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) mindestens zwei Monate vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich zu informieren und Maßnahmen zur Punktsicherung abzustimmen.

Derzeit sind im Bereich der Festpunkte keine baulichen Maßnahmen geplant. Da die Hinweise die konkrete Projektplanung und den Bebauungsplan betreffen, ist in der Begründung zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Die Festpunkte liegen außerhalb vom Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 127. Nur der Festpunkt an der K 235 liegt etwas dichter am Rande des Geltungsbereiches. Beeinträchtigungen sind hier jedoch aufgrund der Abstände zu den geplanten baulichen Maßnahmen (Busschleife) nicht zu erwarten. Die unverbindliche Lage der Festpunkte ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

12. Finanzierung

Die Finanzierung der Umgestaltung des Veranstaltungsgeländes soll über Fördermittel des Freistaates Thüringen und dem Eigenanteil der Kommune sichergestellt werden. Durch die Änderungen entstehen ansonsten für die Gemeinde Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.

Der Stadtrat hat die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Planes Nr. 127 "Außengelände der Burg Scharfenstein" in seiner Sitzung am beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Leinefelde-Worbis, den

.....
Bürgermeister