

Stadt Leinefelde-Worbis

10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Planes Nr. 20 "Gewerbegebiet An der Ochsenwiese", Ortsteil Beuren.



Liegenschaftskarte

Übersichtsplan

Begründung

Stadt Leinefelde-Worbis, Juni 2020

Inhaltsübersicht

Teil 1 Planungsbericht	3
1. Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	10
3. Regionalplanung	12
4. Bebauungsplan.....	14
5. Darstellungen.....	18
6. Erschließung.....	19
7. Umweltschutz	20
7.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	20
7.2 Bodengutachten, Altlasten, Kampfmittel	20
7.3 Immissionsschutz	22
7.4 Wasserschutz.....	24
8. Eingriffsregelung.....	25
9. Denkmalschutz	26
10. Technische Infrastruktur	26
11. Finanzierung	28

Teil 2 Umweltbericht

(Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen)

Teil 1 Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Planes Nr. 20 "Gewerbegebiet An der Ochsenwiese", Ortsteil Beuren umfasst zwei Teilbereiche. Der Änderungsbereich im Teilplan 1 befindet sich westlich des Ortsteils Beuren der Stadt Leinefelde-Worbis. Er liegt südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Straße Dünblick, südlich der Landesstraße L 3080 vor dem westlichen Eingang des Ortsteils. Der Ortsmittelpunkt der Ortschaft Beuren befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung zum Plangebiet. Die Stadt Leinefelde-Worbis ist ca. 4.500 m entfernt. Der Änderungsbereich im Teilplan 2 befindet sich im Bereich des Rohrbaches südöstlich der Ortslage des Ortsteils Beuren. Die Fläche liegt südwestlich der Kreisstraße K 216 in ca. 800 m Entfernung zum Ortszentrum der Ortschaft Beuren.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen, die mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet An der Ochsenwiese“ zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (GE) und als Ausgleichsflächen überplant werden.

Der Änderungsbereich Teilplan 1 umfasst vorrangig landwirtschaftliche Flächen südwestlich des bestehenden GE-Gebietes. Die nördlichen und östlichen Planbereichsgrenzen grenzen überwiegend an die Grenzen der Baugrundstücke des GE-Gebietes. Die nordwestlichen und westlichen Planbereichsgrenzen verlaufen entlang der Gewässerparzelle des Nesselbaches, der westlich des Plangebiets von Süden nach Norden und im Norden vor der L 3080 nach Osten verläuft. Die südliche Planbereichsgrenze liegt auf Höhe der südlichen Ausdehnung des bestehenden GE-Gebietes. Hier bildet die südliche Grenze einer bestehenden ehemaligen Wirtschaftswege- oder Grabenparzelle die südliche Planbereichsgrenze. Im Südosten wird noch eine kleinere Fläche der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen am Wegedreieck der vorhandenen Wirtschaftswege für die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens in den Planbereich einbezogen.

Der Änderungsbereich Teilplan 2 umfasst ebenfalls vorrangig landwirtschaftliche Flächen sowie das Gewässer Rohrbach und Uferbereiche entlang des Rohrbaches. Der Teilbereich umfasst hier eine Fläche entlang des Rohrbaches südlich der K 216 zwischen dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg und dem Rohrbach (einschl. seiner Uferbereiche) vom Flurstück 288/ 1 Flur 5 im Norden bis einschl. Flurstück 128/1 Flur 4 im Süden.

Der Änderungsbereich der 10. Änderung umfasst damit eine Fläche von ca. 5,7 ha Teilplan 1 und ca. 4,2 ha Teilplan 2.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis mit den Ortsteilen Leinefelde, Worbis, Birkungen, Beuren, Breitenholz, Breitenbach, Wintzingerode, Kirchohmfeld, und Kalthohmfeld wurde am 19.08.1998 wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde bisher 2-mal geändert, um den Plan an die gemeindlichen Entwicklungsziele anzupassen.

Maßgebend für die Flächennutzungsplanänderung und dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan ist für den Teilplan 1 der Ursprungsplan sowie die 2. Änderung aus dem Jahre 2015 und für den Teilplan 2 der Ursprungsplan.

Im Ursprungsplan ist der gesamte Planbereich des Teilplans 1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 2. Änderung wurde das seinerzeit bestehende GE-Gebiet in südwestliche Richtung erweitert und entlang des Nesselbaches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die die vorhandenen Grünstrukturen um den Nesselbach von der B 3080 bis zum südlich gelegenen Waldgebiet sowie Bereiche der an den Nesselbach angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen umfasst. Innerhalb der Maßnahmenfläche im nordwestlichen Bereich, nordwestlich des Nesselbaches und Außerhalb des Änderungsbereiches, ist ein geschütztes Biotop dargestellt. Zudem wurden die aktualisierten Landschaftsschutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Obereichsfeld in den Flächennutzungsplan sowie die Lage des Gebiets innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III und im Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Leinetal“ nachrichtlich übernommen.

Die Fläche im Teilplan 2 ist im Ursprungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und der Bereich des Rohrbaches mit seinen Uferbereichen mit über 50 % des Geltungsbereiches (ca. 64 %) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Zudem liegt der Bereich im LSG Obereichsfeld sowie innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III und im Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Leinetal“.

Das Plangebiet des Teilplans 1 grenzt an das bestehende GE-Gebiet, das auf Basis des Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Beuren" aus dem Jahr 1991 und seinen bisherigen zwei Änderungen entwickelt wurde. Schon seinerzeit wurde eine Erweiterung des GE-Gebietes in südwestliche Richtung vorgesehen, die jedoch im Flächennutzungsplan nur bezüglich der benötigten Flächen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 umgesetzt wurde.

Das Plangebiet für die GE-Gebietserweiterung wird über die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzte Straßenverkehrsfläche innerhalb des bestehenden GE-Gebietes erschlossen. Diese Straße, die bereits bei der 2. Änderung als zukünftige Erschließung der südwestlich gelegenen Flächen für eine GE-Gebietserweiterung und der Erschließung der angrenzenden Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Flächen sowie eine rückwärtigen Andienung einer Gewerbegebietsfläche dienen sollte, ist als asphaltierte Anliegerstraße zur Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke ausgebaut. Im südlichen Bereich geht die Straße in einen Wirtschaftsweg zur Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen über. Entlang des vorh. GE-Gebietes verlaufen geschotterte Wirtschaftswege mit Seitengräben, die die angrenzenden Ackerflächen erschließen. Die Flächen im Plangebiet werden als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Im südöstlichen Bereich, an der Grenze zum GE-Gebiet befindet sich ein kleines Feldgehölz, das zu den Ackerflächen durch einen Grasweg getrennt ist. In diesen Bereich liegt auch die Parzelle des Lohgrabens, die jedoch mit der landwirtschaftlichen Nutzung überlagert wurde. Der Lohgraben ist in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar. Mit der Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung ist anzunehmen, dass er südlich der an das GE-Gebiet angrenzenden Ackerfläche über die Seitengräben entlang der Wirtschaftswege abgeleitet

wurde. Der Nesselbach befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets. Er verläuft hier jedoch kaum in der eigentlichen Grabenparzelle, sondern nimmt auch die angrenzenden Flurstücke in Anspruch. Bachbegleitend zieht sich eine Uferbegrünung mit Bäumen und Sträuchern, die sich im Norden auffächert und den nördlichen Planbereich entlang der L3080 mit Bäumen und Strauchbewuchs eingrünt. Der Bereich des Nesselgrabens liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Obereichsfeld. Die LSG Grenze verläuft im Süden entlang der landwirtschaftlichen Wegeparzelle. Der Geltungsbereich liegt zudem vollständig im Bereich des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Leinetal“.

Die Flächen des Teilplans 2 werden als Ackerflächen und die Uferbereiche entlang des Rohrbaches als Grünlandflächen genutzt. Auch der Bachverlauf liegt innerhalb dieser Flächen. Innerhalb des Bereiches befindet sich zudem ein Gartengrundstück mit Nebenanlagen, Rasenflächen, Nutz- und Grünlandflächen und Strauch und Baumpflanzungen. Die Ackerflächen stellen sich als ausgeräumte Ackerflächen dar. Die Uferbereiche sind vorrangig Wiesenflächen. Im Bereich der nördlichen Flächen ist östlich des Gewässers ein Feldgehölz vorhanden. Im südlichen Bereich stehen entlang des Gewässers vereinzelte Bäume. Der Teilplan 2 liegt vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III, dem LSG Obereichsfeld und dem Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Leinetal“.

Als Grundlage für den Vergleich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie zur Darstellung des Bestandes sind nachfolgend Luftbilder (Luftbild von Google Earth, Bildaufnahmedaten 18. April 2018) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche sowie maßstabslose Auszüge aus dem Ursprungsplan und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“, Ortsteil Beuren abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

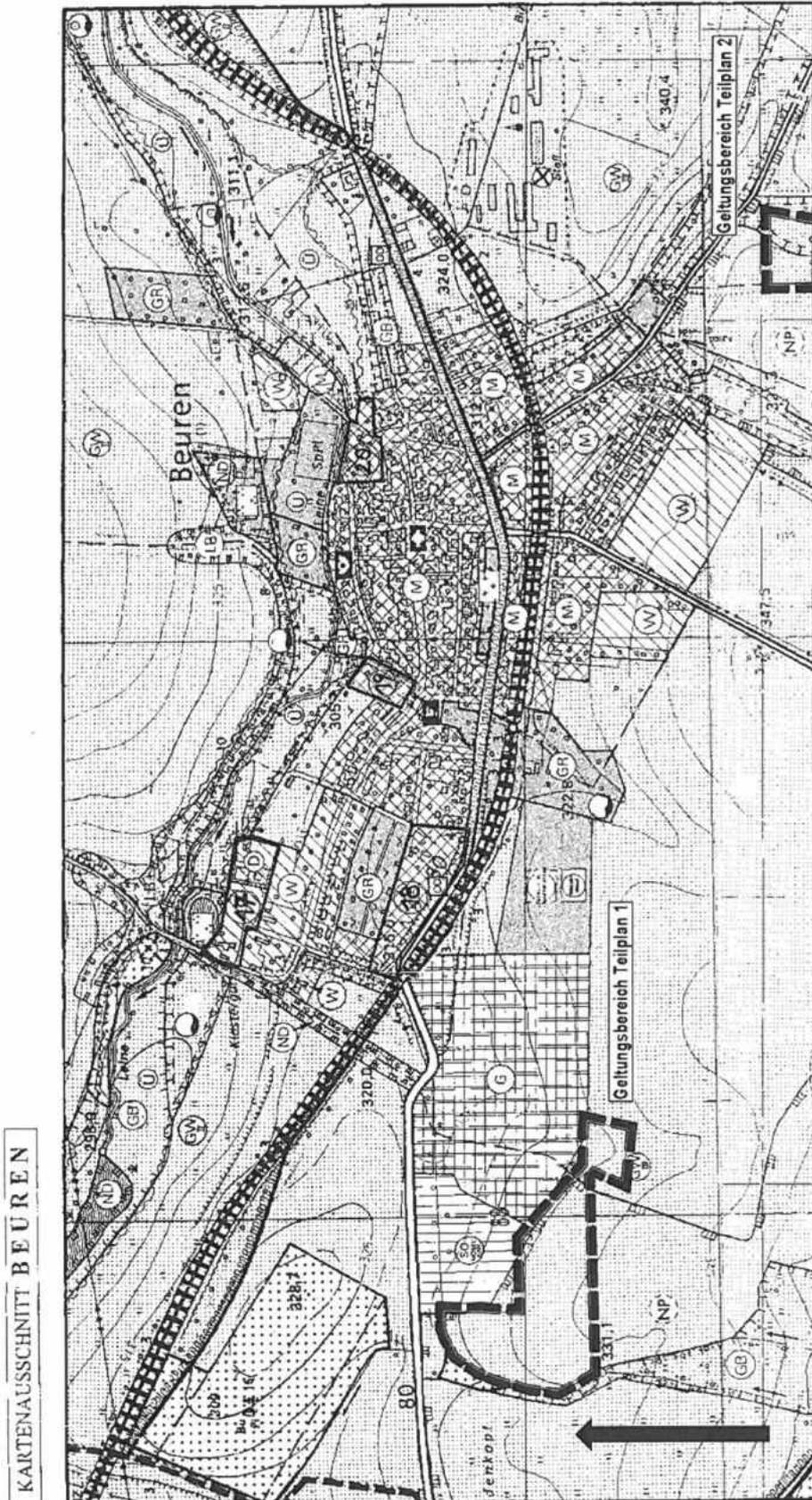
Luftbild von Google Earth mit Kennzeichnung des Planbereichs Teilbereich 1 (gelbe Linie)



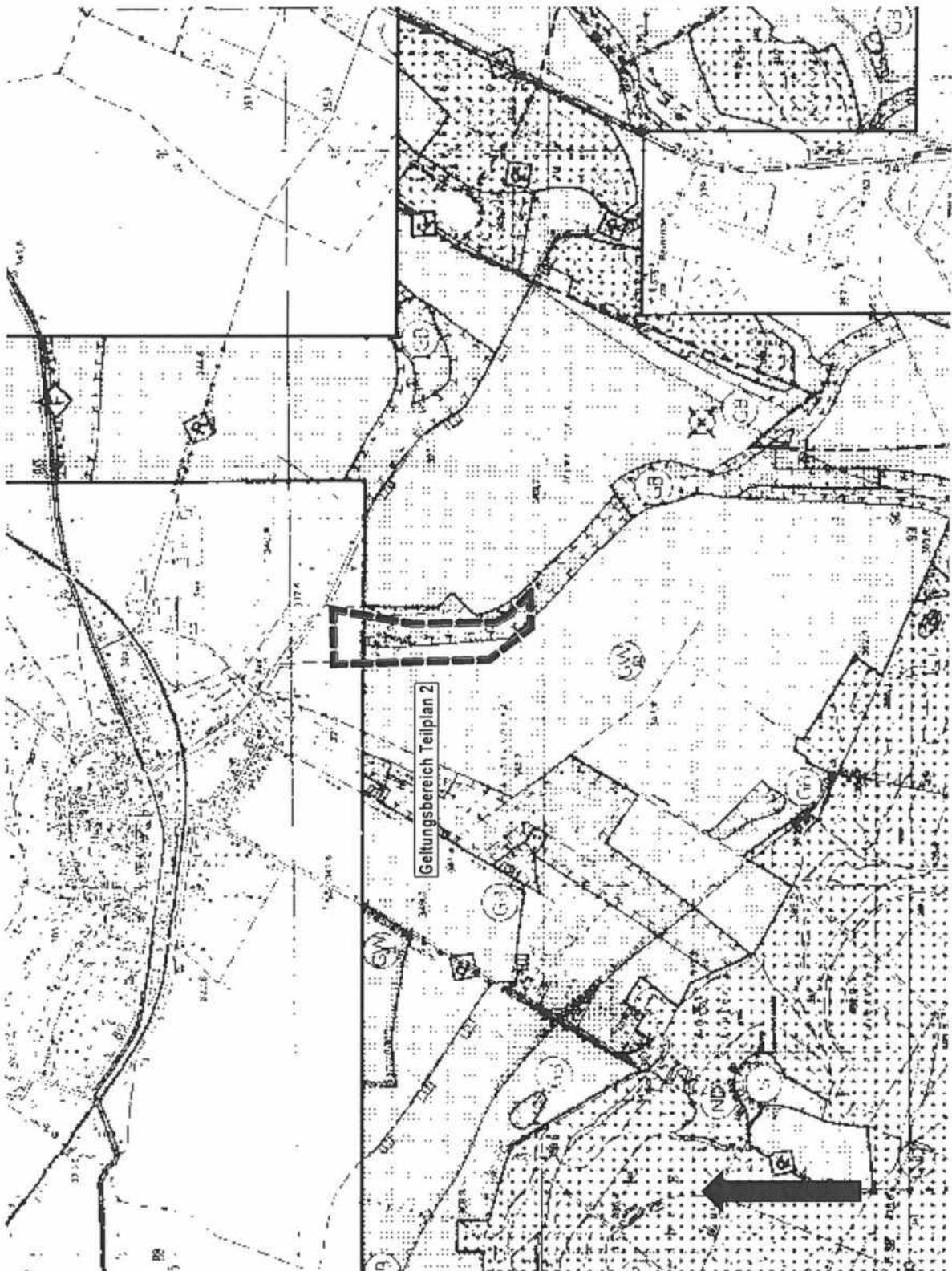
Luftbild von Google Earth mit Kennzeichnung des Planbereichs Teilbereich 2 (gelbe Linie)



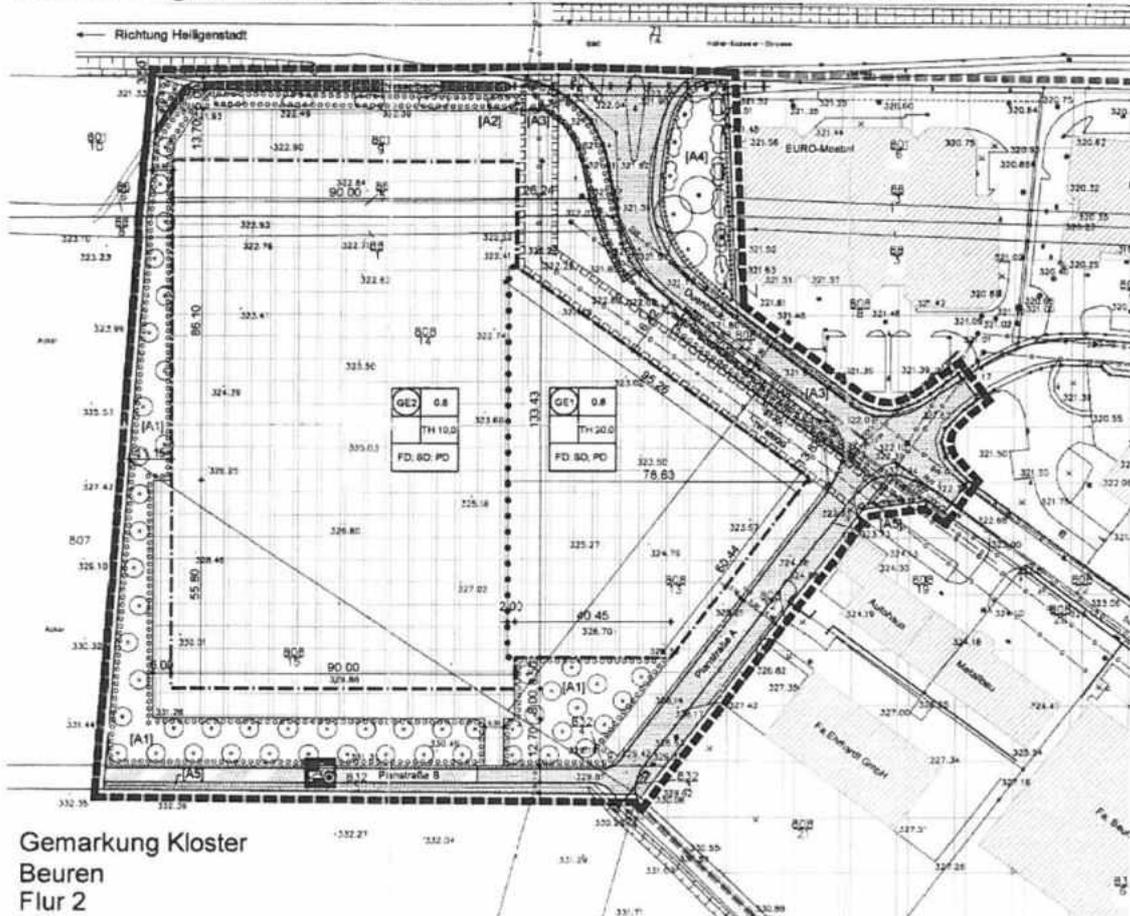
Auszug aus dem Ursprungsplan des Flächennutzungsplans von 1998 Bereich Beuren:



Auszug aus dem Ursprungsplan des Flächennutzungsplans von 1998:



Planauszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“, OT Beuren



2. Ziele und Zwecke der Planung

Die bereits im Ursprungsplan des Bebauungsplan Nr. 20 vorgesehene südwestliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Dünblick“ soll nunmehr umgesetzt werden. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind komplett belegt. Vorrangig sind hier metall- und textilverarbeitende Betriebe sowie Post- und Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Baustoffhandels anzutreffen.

Für eine Erweiterung der bestehenden Betriebe und der Neuansiedlung für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe fehlt es der Stadt Leinefelde-Worbis an geeigneten Gewerbeflächen. Noch vorhandene Gewerbeflächen bei der Stadt Leinefelde-Worbis sollen größeren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Zudem benötigen die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Dünblick“ ortsnahe Erweiterungsflächen um, auch aus Klima- und Immissionschutzgründen, längere Transportwege zu vermeiden und Produktionsabläufe auf kurzem Wege abwickeln zu können.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und der direkten Lage am vorhandenen Gewerbegebiet bietet sich die Fläche als Erweiterungsfläche an.

Da die Stadt ein großes Interesse an der Erweiterung des Gewerbebestandes zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe und den damit verbundenen

Arbeitsplätzen sowie der Neuansiedlung von Gewerbe und Dienstleister hat und sich die Fläche für die Erweiterung anbietet, hat sie die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes und der im Parallelverfahren durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklungscharakter) dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzungen als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenrückhaltebecken) widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis im Parallelverfahren erfolgen soll. Die externen Ausgleichsmaßnahmen am Rohrbach, die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen ist, sollen auch im Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Gegenüber dem bisher auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsflächen wird eine Gesamtfläche entlang des Rohrbaches in den Änderungsbereich einbezogen, um zukünftig entlang des Rohrbaches Renaturierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässers und Entwicklungsmaßnahmen zur ökologischen Verbundfunktion durchführen zu können.

Den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend ist im Flächennutzungsplan für den Teilplan 1 der Bereich, der für die GE-Gebiete vorgesehen ist, als gewerbliche Baufläche und die Versorgungsbereiche mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenrückhaltebecken) analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser darzustellen. Die Flächen im Teilplan 2, die als externe Ausgleichsmaßnahmen für das neue Gewerbegebiet (Teilplan1) vorgesehen sind, sowie nördlich daran anschließende Flächen werden analog zum Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sollen Maßnahmen zur Renaturierung und Revitalisierung des Rohrbaches und seine Uferbereiches mit Pflanzmaßnahmen im Uferbereich, einer Laufverlängerung mit Abflachung der Uferbereiche sowie die Anlage von Feldgehölzen und Baumgruppen zur Schaffung eines Biotopkomplexes realisiert werden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen durch z. B. Beweidung soll auch weiterhin grundsätzlich möglich sein. Die Flächendarstellung des Bereiches als Fläche für die Landwirtschaft wird daher vom Ursprungsplan übernommen.

Das Plangebiet des Teilplans 1 grenzt südlich und westlich an das LSG Obereichsfeld. Das Plangebiet des Teilplans 2 liegt vollständig im LSG. Die LSG-Grenze, die im Bereich der östlichen Versorgungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Teilplans 1 liegt, wird nachrichtlich dargestellt.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und für die Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde 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 von schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortschaft Beuren sicherzustellen, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Schallschutzgutachten erarbeitet und Schallkontingente für die GE-Gebiete festgesetzt.

Für das Plangebiet wurde zur Beurteilung des Baugrunds bereits ein Bodengutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens finden im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

3. Regionalplanung

Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zählt gem. dem Regionalplanes Nordthüringen (RP-N, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) zu den besonderen Entwicklungsaufgaben des Mittelzentrums Leinefelde-Worbis. Mit der Erweiterung des bestehenden GE-Gebietes zur Entwicklung und Arbeitsplatzsicherung von bestehenden Gewerbebetrieben und für neue Gewerbeansiedlungen wird diesem Entwicklungsziel Rechnung getragen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der zum Ortsteil Beuren abgesetzten Lage sowie der vorhandenen angrenzenden Gewerbestrukturen ist dieser Bereich für die gewerbliche Entwicklung gut geeignet.

Die Änderungsbereiche liegen in Vorbehaltsgebieten für die Freiraumsicherung und landwirtschaftliche Bodennutzung.

Die Fläche im Teilplan 2 steht diesen Vorbehaltsgebieten nicht entgegen, da nach wie vor eine landwirtschaftliche Bodennutzung nicht ausgeschlossen wird und die Renaturierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen entlang des Rohrbaches den Zielen des RP-N für die Freiraumentwicklung entlang der Fließgewässer (Kapitel 4 Freiraumstruktur, G4-2) zur ökologischen Stabilisierung und Verbesserung des regionalen Naturhaushaltes entspricht. Über 50 % der Fläche (ca. 64 %) sind bereits als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Fläche im Teilplan 1 steht diesen Entwicklungszielen des RP-N grundsätzlich entgegen. Die überlagernde Darstellung zielt dabei im Wesentlichen auf den Erhalt und den Schutz von bestehenden Landschaftsschutzgebieten und Naturparks ab. Das Plangebiet liegt hier innerhalb des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Leinetal“ und außerhalb des LSG. Es schließt jedoch direkt an den Siedlungsbereich an und liegt am Rande der Vorbehaltsgebiete. Dennoch werden die Vorbehaltsgebiete mit der beabsichtigten baulichen Nutzung berührt.

Als Alternativflächen für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes, die vorrangig für Gewerbetreibende im bestehenden Gebiet und der Ortschaft Beuren Erweiterungsfläche bereitstellen soll, würden sich noch Flächen nördlich und östlich des Gewerbegebietes anbieten (siehe Umweltbericht Kapitel 2.1.4). Diese Flächen befinden sich jedoch ebenfalls in den Vorsorgegebieten und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die östlich des bestehende GE-Gebietes liegende Alternativfläche würde auch über das bisherige Gebiet erschließbar sein. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche jedoch als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche für Spiel- und Sportstätten sowie für einen Schießstand dargestellt. Eine entsprechende Inanspruchnahme würde ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach sich ziehen, zudem müssten evtl. Ersatzflächen für die bisherige geplante Flächennutzung bereitgestellt werden, die wiederum zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen gehen würden. Einen erheblichen Nachteil stellt die Nähe der Fläche zu den Wohnsiedlungen der Ortschaft dar. Die nächsten Wohngebäude liegen in nur 40 bis 100 m Entfernung zu dieser Fläche.

Für die nördlich des bestehende GE-Gebietes liegende Alternativfläche, nördlich der L3080 müsste eine neue Erschließung von der L 3080 geschaffen werden, zudem könnten Teile des Gewerbegebietes aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone zur L 3080 nicht bzw. nur eingeschränkt genutzt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und müsste geändert werden. Ein erheblicher Nachteil stellt hier zum Einem auch die Nähe zu schutzwürdigen Wohnbebauungen in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet dar, zudem kann die betriebliche Erweiterung eines vorhandenen Betriebes (BEUHKO Fasertechnik GmbH, Dünblick Nr. 7) im bisherigen Gewerbegebiet mit einer direkten Flächenerweiterung hier nicht erfolgen. Eine Teilung der Betriebsstätte würde einen erheblichen Fahrzeugverkehr erfordern und zudem den innerbetrieblichen Abläufen entgegenstehen. Die mit den notwendigen Verkehren verbundenen Umweltbelastungen würden dem Klimaschutz und die neuen Erschließungsanlagen einer kostensparenden wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes nicht entsprechen.

Die geplante Fläche stellt hier die bessere Variante dar, da vorhandene Erschließungsflächen genutzt werden können, das neue Gewerbegebiet die bisherige Fläche ergänzen kann, die Fläche eine größere Entfernung zu den Wohngebieten aufweist und für den vorhandenen Betrieb im direkten Anschluss an das Betriebsgrundstück Erweiterungsflächen geschaffen werden können. Auch die problematische Oberflächenwasserrückhaltung für das Neubaugebiet und das bestehende Gewerbegebiet kann hier besser gelöst werden. Die direkte Lage an bestehenden Gewerbeflächen bietet hier zudem den Vorteil, dass neben den benötigten Erweiterungsflächen für den Betrieb Dünblick Nr. 7 auch für andere Unternehmen mit Lage im angrenzenden Gewerbegebiet Erweiterungsflächen angeboten werden können. Insgesamt bestehen derzeit Anfragen für Flächen im Plangebiet von 4 Unternehmen aus dem GE-Gebiet Dünblick, 2 Unternehmen aus der Ortschaft Beuren und 1 Unternehmen aus Wernigerode. Die Unternehmen aus dem GE-Gebiet Dünblick haben als Flächenbedarf eine Mindestgröße von ca. 2,43 ha angegeben, wobei ein Unternehmen sein Flächenbedarf noch nicht konkretisieren konnten. Die 2 Unternehmen aus der Ortschaft Beuren haben einen Flächenbedarf von 0,4 ha und das Unternehmen aus Wernigerode, dass seinen Betrieb aufgrund mangelnder Flächen ins GE-Gebiet Beuren umsiedeln möchte, ebenfalls mit 0,4 ha angegeben. Alleine die Fa. BEUHKO Fasertechnik GmbH, Dünblick Nr. 7, die in den letzten Jahren 2-stellige Wachstumsraten erzielte und ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt, benötigt im direkten Anschluss an ihrer bisherigen Gewerbefläche eine Fläche von mind. 1,3 ha für die betriebliche Erweiterung. Insgesamt bestehen damit schon konkrete Anfragen für ca. 3,3 ha des GE-Gebietes (ca. 80 %). Der Stadt liegen seitens der Gewerbetreibenden, die im Plangebiet ansiedeln oder sich erweitern

möchten, Schreiben vor. Diese können aus datenschutzrechtlichen Gründen den Unterlagen zum Flächennutzungsplan nicht beigelegt werden und sind bei Bedarf bei der Stadt einzusehen.

Da mit der Erweiterung des bestehenden GE-Gebiets insbesondere dem Bedarf aus dem bestehenden GE-Gebiet Rechnung getragen werden kann und für einen bestehenden Betrieb eine direkte Erweiterungsfläche erforderlich ist, ist hier der Arbeitsplatzsicherung und -entwicklung der Vorrang gegenüber den Vorsorgegebieten einzuräumen. Alternativflächen bestehen nicht. Die Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen durch Bereitstellung von Alternativflächen kann nicht ausgleichend werden, da Flächen, die der Landwirtschaft zugeführt werden könnten, nicht zur Verfügung stehen. Dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung kann hier nur dahingehend entsprochen werden, dass zum westlich angrenzenden Gewässer notwendige Uferbereiche im Bebauungsplan berücksichtigt und vorhandenen Grünstrukturen geschützt und zur Einfügung des GE-Gebietes in den Landschaftsraum und dem Ortsbild Grünfestsetzungen erlassen werden, die eine Um- und Durchgrünung des Plangebiets ermöglichen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Ein weiterer Ausgleich des Eingriffs in das Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung erfolgt auch mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme am Rohrbach, da hier ein vorhandenes Gewässer mit seinen Uferbereichen und angrenzenden Flächen renaturiert und revitalisiert und Verbundfunktionen durch Biotopkomplexe aus Feldgehölzen, lockeren Baumgruppen und artenreichen Saumstrukturen geschaffen werden, die der Freiraumsicherung und -entwicklung dienen.

4. Bebauungsplan

Mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes An der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dazu sollen nördlich und südlich des verlaufenden Wirtschaftsweges südlich des vorhandenen Grundstückes Dünblick Nr. 3, der als neue Erschließungsstraße bis zum Nesselbach erweitert werden soll, GE-Gebiete ausgewiesen werden. Nördlich der nördlichen GE-Fläche soll eine Versorgungsfläche für ein Rückhaltebecken vorgehalten werden. Dieser Bereich bietet sich aufgrund der Geländetopographie mit einem Tiefpunkt in diesem Bereich für ein Regenrückhaltebecken an. Zudem kann damit die vorhandene Grünanlage im Nordwesten mit der Grünfläche des Rückhaltebeckens ergänzt werden und es entstehen größere Abstandsflächen zu den GE-Gebieten.

Die Erschließung der westlich und südlich des Plangebiets verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen soll über einen neu anzulegenden Wirtschaftsweg vom Wendeplatz der neuen Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes an der westlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes mit Anschluss des Wirtschaftsweges den südöstlich vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen. Da der bisherige Wirtschaftsweg an der östlichen Planbereichsgrenze für die erforderlich Betriebserweiterung benötigt wird, wird dieser Weg dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Da es im bestehenden Gewerbegebiet zu Vernässungen durch Rückstau von Oberflächenwasser von den südlich des Gewerbegebietes gelegenen Flächen gekommen ist, soll im Südosten des Plangebiets am Endpunkt des ehemaligen Lohgrabens, vor dem bestehenden Gewerbegebiet, ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Die für das Regenrückhaltebecken benötigte Fläche wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Maßnahme in den Bebauungsplan einbezogen und soll als Versorgungsfläche -Abwasser- ausgewiesen werden. Die Unterhaltung der Fläche erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg. Als externe Ausgleichsflächen sind Flächen am Rohrbach im Bereich des Teilplans 2 vorgesehen. Maßnahmen zum Artenschutz (Lerchenfelder und Blühstreifen) sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld auf Flächen der Stadt erfolgen. Hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Vereinbarungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt getroffen.

Nachfolgend sind Auszüge mit den 2 Geltungsbereichen aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren abgedruckt:

**Auszüge aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Erweiterung des Gewerbegebietes An
der Ochsenwiese“, Ortsteil Beuren, Stand April 2019, maßstabslos
Geltungsbereich 1**



5. Darstellungen

Teilplan 1

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 5,7 ha.

Die bisherige Darstellung des Planbereiches als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird aufgehoben.

Den genannten Gründen und Zielen entsprechend werden die für das neue GE-Gebiet benötigten Flächen einschl. der Erschließungsstraße analog zum Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 4,7 ha dargestellt. Von den 4,7 ha stehen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 4,1 ha als GE-Gebiet zur Verfügung. Die restliche Fläche von ca. 0,6 ha fällt auf die Erschließungsstraße und den westlich des GE-Gebietes festgesetzten Wirtschaftswegen.

Die bisherige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Nesselbaches, die als Ackerfläche genutzt wird, wird im Zuge der Ausweisung der gewerblichen Fläche reduziert, jedoch verbleibt zum Nesselbach ein ausreichender Abstand, der den Schutz des Gewässers und den angrenzenden Grünflächen ausreichend gewährleistet. Da im wirksamen Flächennutzungsplan die Maßnahmenfläche nur als Entwicklungsbereich dargestellt ist und keine konkreten Maßnahmen für die Fläche für Maßnahmen beschrieben werden und bisher auch noch keine Zuordnung der Fläche als Ausgleichsfläche für Vorhaben erfolgte, ist eine Reduzierung der Maßnahmenfläche zu Gunsten der Ausweisung ausreichender Gewerbeflächen vertretbar.

Die benötigten Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung werden analog zum Bebauungsplan mit ca. 1,0 ha als Versorgungsflächen -Abwasserbeseitigung- dargestellt. Im Bebauungsplan beträgt die Flächengröße der Versorgungsflächen für die Abwasserbeseitigung ca. 0,9 ha. Die verbleibende Fläche fällt auf die für die Erschließung der Flächen notwendigen Wirtschaftswege.

Die Flächendarstellung entspricht im Wesentlichen dem im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Flächennutzungen und wird der geplanten Flächenentwicklung für diesen Bereich gerecht.

Von der Gesamtfläche der Fläche im Teilplan 1 entfallen auf:

Bestand:	Gesamt	= ca. 5,7 ha
	Flächen für die Landwirtschaft	= ca. 4,5 ha
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	= ca. 1,2 ha
Neu:	Gesamt	= ca. 5,7 ha
	Gewerbliche Baufläche (G)	= ca. 4,7 ha
	Versorgungsflächen -Abwasserbeseitigung-	= ca. 1,0 ha

Teilplan 2

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 4,2 ha.

Die bisherige Darstellung des Planbereiches als Fläche für die Landwirtschaft wird vom Ursprungsplan übernommen. Hier besteht kein grundsätzlicher Änderungsbedarf.

Den genannten Gründen und Zielen entsprechend wird die bisherige Darstellung der Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 20 vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen vom Ursprungsplan übernommen und in westliche Richtung erweitert. Von den dargestellten 4,2 ha Maßnahmenfläche werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 ca. 2,5 ha dem Eingriff, der mit der Ausweisung des GE-Gebietes erfolgt, zugeordnet. Die restliche Fläche von ca. 1,7 ha kann, bis auf die vorhandene Gartenfläche, bei Zugriff auf diese Flächen anderen Maßnahmen als Ausgleichsfläche dienen bzw. auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes wird das Gewässer nicht gesondert dargestellt.

Von der Gesamtfläche der Fläche im Teilplan 2 entfallen auf:

Bestand:	Gesamt	= ca. 4,2 ha
	Flächen für die Landwirtschaft	= ca. 4,2 ha
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	= ca. 2,7 ha
Neu:	Gesamt	= ca. 4,2 ha
	Flächen für die Landwirtschaft	= ca. 4,2 ha
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	= ca. 4,2 ha

6. Erschließung

Die Erschließung des geplanten GE-Gebietes erfolgt über vorhandene Straßen des bestehenden GE-Gebietes und einer neu zu erstellenden Erschließungsstraße. Die geplante neue Erschließungsstraße verläuft über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“ teilweise als Erschließungsstraße und Wirtschaftsweg festgesetzt wurde. Über die vorhandene Straße „Dünblick“ mit Anschluss an die L 3080 erfolgt der Anschluss des GE-Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Autobahn A 38, die in ca. 2 km Entfernung (Luftlinie) verläuft, ist über Anschlussstellen in Leinefelde-Worbis (ca. 7 km) und der Stadt Heilbad-Heiligenstadt (ca. 10 km) vom Plangebiet gut erreichbar.

Die landwirtschaftlichen Flächen südlich des bestehenden GE-Gebietes werden derzeit über einen Wirtschaftsweg, der als Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße im GE-Gebiet in südliche Richtung verläuft, sowie dem vorhandenen Wirtschaftsweg an der Südseite des GE-Gebietes erschlossen. Darüber hinaus besteht für die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen eine Wirtschaftswegeverbindung zu der östlich des

Plangebietes gelegenen Straße „Burgweg“. Die westlich des Plangebiets gelegenen Wirtschaftsflächen werden vorrangig von der L 3080 über einen bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen. Eine Querverbindung von den südlichen zu den westlichen landwirtschaftlichen Flächen besteht südwestlich des Planbereiches mit einer Überfahrt über das östlich anschließende Gewässer „Nesselbach“. Da der in Verlängerung der Erschließungsstraße verlaufende Wirtschaftsweg an der Ostseite des Plangebiets für die geplante betriebliche Erweiterung des ortsansässigen Betriebes benötigt wird, soll nunmehr der landwirtschaftliche Verkehr über die neue Erschließungsstraße und einen an der westlichen Plangebietsseite geplanten Wirtschaftsweg und einen neuanzulegenden Wirtschaftsweg an der Südseite des GE-Gebietes erfolgen. Über die neuen Wirtschaftswege soll neben der Erschließung der südlichen Flächen auch der Anschluss an die westlichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Mit der Neuanlage des Wirtschaftsweges an der Südseite sollen auch Rückhaltemulden oder Gräben zur Abfangung des Oberflächenwassers von den höherliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Eingrünungsmaßnahmen für das Baugebiet geschaffen werden. Da für die landwirtschaftlichen Flächen alternative Flächen-Zuweisungen bestehen, die Querverbindung zwischen den westlichen und südlichen Flächen weiterhin bestehen bleibt und über die neuen Wirtschaftswege die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin vom bestehenden GE-Gebiet aus gegeben ist, ist die Aufgabe des Teilstückes des bisherigen Wirtschaftsweges im östlichen Bereich als zumutbar für die Landwirtschaft zu werten.

Die Konkretisierung der erforderlichen neuen Erschließungsanlagen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes.

Bei der Anlage der Erschließungsstraßen werden die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt. Erschließungsstraßen, die auch vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden, werden so angelegt, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

7. Umweltschutz

7.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen ein Umweltbericht erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen und Nutzungsänderungen gegenübergestellt.

Die Ausführungen zum Umweltschutz sind dem Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

7.2 Bodengutachten, Altlasten, Kampfmittel

Bodengutachten

Zum Vorhaben der Erweiterung des bestehenden GE-Gebietes „Dünblick“ wurde ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch das Büro „geotechnik heiligenstadt gmbh“, Heilbad Heiligenstadt erstellt. Hierfür wurden 11 Kleinrammbohrungen vorgenommen, um die Baugrundverhältnisse zu ermitteln. Mit den Bohrungen wurden auch Bodenproben zur Ermittlung relevanter chemischer Parameter entnommen. Vier

Bohrungen liegen im Bereich der Verkehrsfläche des bestehenden GE-Gebietes und sind für die Neuausweisung nicht relevant. Diese haben ihre Bedeutung für Erschließungsmaßnahmen im bestehenden GE-Gebiet. Maßgebend für das Plangebiet sind die Bohrungen 5 bis 11 des Gutachtens. Die Bohrungen 5 und 6 liegen im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges an der Südseite des vorhandenen GE-Gebietes, die Bohrungen 8, 9 und 10 im Bereich der südlichen GE-Gebietsfläche und die Bohrungen 7 und 11 im Bereich der Versorgungsflächen zur Abwasserbeseitigung.

Die detaillierten Ergebnisse der Bodenuntersuchungen können dem Bodengutachten, das dem Bebauungsplan beigelegt wird, entnommen werden.

Als Ergebnis kann hier zusammengefasst werden, dass im Planbereich ca. 70 cm unter Geländeniveau meist kiesige, sandige-schluffige Auffüllungen oder bindiger Verwitterungslehm zu erwarten sind. Aufgrund des erhöhten Feinkornanteils dieser Schichtbereiche zwischen 15 % und 70 % ist bezüglich der Oberbaubemessung von F3-Böden auszugehen. Die bindigen bis gemischt-körnigen Böden weisen zudem eine hohe bodenphysikalische Sensibilität und Witterungsempfindlichkeit auf. Mit der Erhöhung der natürlichen Wassergehalte steigt die Sensibilität und es kann in den niederschlagsreichen Jahreszeiten zur Ausbildung weicher und wassergesättigter Böden kommen. Die Wasserverhältnisse wurden insgesamt als „günstig“ eingestuft. Grundwasserschichten wurden nicht angeschnitten. Schichten- und Stauwasser wurde unter einer Tiefe von 1,50 m nur im Bereich der Bohrungen 8 und 9 an der Bergseite (Südseite) des Plangebiets angetroffen. Aufgrund der vorgefundenen Ergebnisse wurden Gründungsempfehlungen im Gutachten benannt, die zu den konkreten Baumaßnahmen dem Gutachten entnommen werden können. Ein wesentlicher Aspekt ist hier, dass aufgrund der vorgefundenen weichen Lehmböden zum Teil ein Austausch der Lehmböden zur Bodenverbesserung vorgenommen werden muss.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ebenfalls überprüft. Diese ist jedoch aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nur begrenzt geeignet. Die Durchlässigkeit bewegt sich an der unteren Grenze des zulässigen Durchlässigkeitsspektrums für Versickerungsanlagen.

Bezüglich des angetroffenen Baugrunds wurden folgende Empfehlungen im Gutachten gemacht (Kapitel 3.4 Seite 25 und 26):

Baugrund: Das Planum ist vor Erosionen und vor Einflüssen, die zur Verringerung seiner Festigkeiten durch strömendes Wasser führen, vor Witterungseinflüssen sowie vor Einwirkungen des laufenden Baubetriebes zu schützen.

nachbauzeitliche Böschungssicherung: Nachbauzeitige Böschungen sind mit einer maximalen Neigung im Verhältnis 1 : 2 herzustellen.

Wasserhaltung: Bauzeitig sind die üblichen Maßnahmen zur Tageswasserhaltung zu beachten. Anfallendes Tages- und ggf. seitlich eintretendes Sickerwasser ist zu fassen und rückstaufrei abzuleiten.

Für die Bewertung des Bodens bezüglich der Verwertungsklassen und Bewertung wurden die Einzelproben zu charakteristische Mischproben vereinigt. Es wurden insgesamt 6 Mischproben (MP) definiert. Maßgebend sind hier 5 Proben. Die Auffüllungen der MP 1 im

Bereich der Bohrung 5 (Wirtschaftsweg nordöstlicher Bereich) ist dem Zuordnungswert bzw. der Verwertungskategorie gemäß TMLNU und der LAGA M20 **Z 0** zuzuordnen. Die Proben MP 2 und MP 3 für „sonstige“ Auffüllungen und „gewachsener“ Boden im Bereich der Bohrungen 5 und 6 (Wirtschaftsweg) sind ebenfalls dem Zuordnungswert und der Verwertungskategorie **Z 0** zuzuordnen. Die Probe MP 4 (Auffüllung/ Decklehm) hat für die Bohrung 11 die Zuordnungswerte **Z 1.1** und **Z 0** festgestellt. Insgesamt ist der Boden daher der Verwertungskategorie **Z 1.1** zuzuordnen. Für die MP 5 („gewachsener“ Boden Bohrungen 7-11) wurde wiederum der Zuordnungswert und die Verwertungskategorie **Z 0** festgestellt.

Der Boden mit der Bewertung Z 0 kann in bodenähnlichen Anwendungen uneingeschränkt eingebaut und verwertet werden oder ist ordnungsgemäß zu entsorgen und zu deponieren. Der Boden mit der Bewertung Z 1.1. kann eingeschränkt im offenen Einbau für technische Bauwerke bei günstigen hydrogeologischen Standortbedingungen verwertet werden oder ist ordnungsgemäß zu entsorgen und zu deponieren.

Die weiteren detaillierten Ergebnisse der Bodenbewertung und Empfehlungen für den Straßen- und Kanalbau sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Da die Bohrungen nicht das gesamte Areal umfassen können und nur Stichproben darstellen, ist eine projektbezogene bodengutachterliche Betreuung der Vorhaben erforderlich.

Für die Flächen im Teilplan 2 wurden keine Untersuchungen vorgenommen, da diese keiner Bebauung zugeführt werden.

Auf die Erforderlichkeit, dass Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena / Weimar rechtzeitig angezeigt werden, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme erfolgen kann, wird zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Altlasten

Altlasten wurden mit dem Bodengutachten für den Teilplan 1 nicht festgestellt und sind für die Bereiche der Teilpläne 1 und 2 nicht bekannt.

Kampfmittel

Bezüglich der Möglichkeit eine Kampfmittelgefährdung des Plangebiets wurde für den Geltungsbereich im Teilplan 1 eine Überprüfung des Planbereiches durch die Fa. Tauber Delaborierung GmbH, Erfurt auf Basis der Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und des eigenen Firmenarchives durchgeführt. Danach ergeben sich keine Hinweise für einen Kampfmittelverdacht im Plangebiet.

7.3 Immissionsschutz

Von der geplanten gewerblichen Baufläche können Immissionsbelastungen für schutzwürdigen Wohnnutzungen und Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft ausgehen. Durch die Nähe zur L 3080 und der Bahntrasse sowie dem vorhandenen GE-Gebiet können zudem Lärmemissionen in das Plangebiet einwirken, die schutzwürdige Nutzungen im neuen GE-Gebiet beeinträchtigen können. Zum Vorhaben wurden daher durch das Akustikbüro

Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra eine schalltechnische Begutachtung vorgenommen.

Mit dem Gutachten wurde der maximal mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel für eine Kontingentierung ermittelt, um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen Nachbarschaft (Wohngebiet im Osten und Werkwohnung im vorhandenen GE-Gebiet) einzuhalten. Desweiteren wurde der Straßenverkehrslärm im Bereich der GE-Gebiet-Erweiterung und der maßgebliche Außenlärmpegel/ Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ermittelt.

Im angrenzenden GE-Gebiet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Beuren“, OT Beuren festgesetzt ist, bestehen keine schalltechnischen Festsetzungen. Dementsprechend ist es als uneingeschränktes GE-Gebiet zu werten. Als Ergänzung dieses uneingeschränkten GE-Gebietes wurden zur Einhaltung des Immissionsschutzes von schutzwürdigen Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft eine Lärmemissionskontingentierung für den Erweiterungsbereich vorgenommen.

Um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen baulichen Nachbarschaft zu gewährleisten, sollen für die im Bebauungsplan vorgesehenen zwei GE-Gebietsflächen (beidseitig der neuen Erschließungsstraße) Flächenpegel (flächenbezogen Schalleistungspegel) zur Kontingentierung festgesetzt werden. Auf Basis der Untersuchung wurde für die beiden Gewerbeflächen Flächenpegel von 65 dB (A) je m² Gewerbegrundstücksfläche am Tag und 50 dB (A) je m² Gewerbegrundstücksfläche in der Nacht ermittelt. Eine Überschreitung dieser Vorgaben ist dann möglich, wenn in einem schalltechnischen Einzelgutachten am maßgeblichen Nachweisort die Immissionsanteile nicht überschritten werden. Die Beurteilungspegel sollen hierbei min. 10 dB (A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Bei Berücksichtigung der vorgegebenen Kontingentierung, die im Bebauungsplan als Festsetzung erfolgt, können an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für Wohngebiete sind tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A), für Mischgebiete tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) und für Gewerbegebiete tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) einzuhalten. Um die Vorbelastung ausreichend zu berücksichtigen, ist zudem die Relevanzklausel, nach der der Immissionsrichtwert um 6 dB zu reduzieren ist, anzuwenden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm sind in diesem Fall gleich. Die daraus resultierenden Immissionszielwerte betragen bei Wohngebieten 49/ 34 dB (A), tags, nachts, bei Mischgebieten 54/39 dB (A) tags, nachts und bei Gewerbegebieten 59/ 44 dB (A).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden in dem Gutachten folgende Immissionsorte angegeben:

IP 1: Beuren, Wohnhaus Lindenallee 1, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 2: Beuren, Wohnhaus Lindenallee 4, WA, h = 5,0 m

IP 3: Beuren, Kleingärten südlich Klosterstraße, nur Taganspruch, Mitte Garten, wie MI
h = 2,0 m

IP 4: Beuren, Wohnhaus Halle-Kasseler-Str. 27, WA, h = 5,0 m

IP 5: Beuren, Wohnhaus Hintern Tannen/Arbach, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 6: Beuren, Wohnhaus Burgweg 44, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 7: Beuren, Wohnhaus Unterm Dün 2, Außenbereich/MI, h = 5,0 m

IP 8: Beuren, mögliche Werkswohnung in einer bestehenden GE-Fläche des BP Nr. 20, Nähe GE02, Gebäude-Südwestfassade, GE h = 5,0 m

IP 9: Beuren, mögliche Werkswohnung in einer bestehenden GE-Fläche des BP Nr. 20, Nähe GE01, Gebäude-Südfassade, Fa. ERKO GmbH, GE h = 5,0 m

Die ermittelten Flächenpegel für den Tag werden laut dem Gutachten als komfortabel für die gewerbliche Nutzung eingestuft. Die ermittelten Flächenpegel in der Nacht lassen ein normales Produktionsgeschehen zu, welches durch Produktion in geschlossenen Werkhallen geprägt ist. Auf den Freiflächen sind dann lediglich 1-2 LKW-Bewegungen pro Stunde möglich. Tagsüber sind auch Speditionen möglich. In der Nachtzeit sind die LKW-Fahrten auf maximal 1-2 LKW pro Stunde beschränkt und Ladearbeiten können nachts im Freien nicht durchgeführt werden. Eine Festsetzung zu den vorgenannten Einschränkungen der nächtlichen Nutzung ist im Bauleitplanverfahren nicht möglich. Der Schallschutz ist diesbezüglich projektbezogen zum jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms wurde im Gutachten festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte für das GE-Gebiet eingehalten werden. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Die im Gutachten benannten maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile für Wohn-/ Schlafräume von Werksräumen oder Büros können dem Gutachten entnommen werden. Auf Grundlage des Straßen- und Anlagenlärms ist das GE-Gebiet dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Mit der Kontingentierung der Lärmpegel und bei Berücksichtigung der Anforderungen an Außenbauteilen für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet können in der baulichen Nachbarschaft und innerhalb des GE-Gebietes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden.

Die detaillierte schalltechnische Prüfung und die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Schallschutzgutachten, das der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

7.4 Wasserschutz

Die Geltungsbereiche der Teilpläne befinden sich vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Zone III. In der Schutzzone gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung.

Im westlichen Planbereich befindet sich das Gewässer II. Ordnung „Nesselbach“. Gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zum Gewässer im Außenbereich ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Gem. § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten

Bäumen und Sträuchern, 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen, sowie 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässerunterhaltung gelten die Verbote nach Nr. 1 und 2 nicht. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan wurde der freizuhaltende Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Im Bereich des Geltungsbereiches des Teilplans 2 verläuft ebenfalls ein Gewässer, der Rohrbach. Auch für diesen gelten die Maßgaben des WHG. Die Flächenausweisung steht dem Schutz des Gewässers nicht entgegen, da mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die Renaturierung und Revitalisierung des Gewässers und der Uferrandbereiche sowie der angrenzenden Flächen gefördert werden.

Maßnahmen entlang der Gewässer sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld abzustimmen.

Um bestehende und zukünftige Abflussverschärfungen zu vermeiden sind für die Bauflächen und südlich gelegenen Außenbereichsflächen zwei zentrale Regenrückhaltungsanlagen geplant. Vorgesehen ist die Anlage eines Rückhaltebeckens im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Teilplans 1 für die Rückhaltung des Oberflächenwassers von den Bau- und Straßenflächen und die Anlage eines Rückhaltebeckens im südöstlichen Bereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser von den südlich des Plangebiets gelegenen Flächen. Im Flächennutzungsplan werden die benötigten Flächen als Versorgungsflächen für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Die konkrete Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 20. Die Planungen und konkrete Umsetzung werden mit der Unteren Wasserbehörde und dem Entsorgungsträger abgestimmt.

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. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz 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 ist in den Umweltbericht eingeflossen.

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 detaillierte Bewertung der Ausgangssituation ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Vorgesehen sind im Bebauungsplan Nr. 20 Begrünungsmaßnahmen im GE-Gebiet, im Bereich der Versorgungsflächen, den Wirtschaftswegen und Straßenflächen sowie den Maßnahmenflächen. Desweiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen. Da die vorgenannten Maßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausreichend sind und im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich möglich ist, erfolgt der Ausgleich durch externe Maßnahmen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden im Bereich, der im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsfläche, Ausgleichsmaßnahmen, die der Renaturierung und der Revitalisierung des Rohrbaches und des Biotopverbundes dienen, festgesetzt. Der verbleibende Kompensationsbedarf soll über die Inanspruchnahme des Wertüberschusses aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hausener Weg“ Stadtteil Worbis ausgeglichen werden. Maßnahmen zum Artenschutz (Lerchenfelde und Blühstreifen) sollen durch Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde auf städtischen Flächen erfolgen. Da diese Maßnahme innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen sollen und die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, ist hierfür eine Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Kulturdenkmäler gem. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet des Teilplan 1 liegt jedoch in einem archäologischen Relevanzgebiet (Anlagen und Außenbereiche des Kloster Beuren). Im Plangebiet muss daher mit archäologischen Bodenfunden bzw. Befunden gerechnet werden. Zu den konkreten Maßnahmen ist zwischen der jeweiligen Vorhabenträgerin und dem TLDA eine Denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird. Der Träger der Maßnahme (i. d. R. die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger) hat als Verursacher von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

10. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Erschließung des Neuen GE-Gebiets erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im GE-Gebiet Dünblick. Im Zuge der Errichtung der Erschließungsanlagen sollen die bestehenden Erschließungsanlagen teilweise ertüchtigt werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers vom GE-Gebiet erfolgt über neue Kanäle in der neu zu errichtenden Erschließungsstraße mit Zuleitung zum nördlichen Regenrückhaltebecken. Von dort wird das Oberflächenwasser dem Nesselbach zugeführt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den südlich angrenzenden Flächen soll über das südöstliche Regenrückhaltebecken und den vorhandenen Graben entlang des bestehenden Wirtschaftsweges im östlichen Bereich mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal geführt werden. Für die geplante Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen und dem geplanten Zusammenschluss kann eine Verrohrung der bisherigen Grabenfläche für 2 bis zu 10 m breiten Abschnitte zur Schaffung von Verbindungswegen für die Gewerbeflächen erfolgen. Hierzu ist jedoch zum Bebauungsplan eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld einzuholen. Als Alternative kann vom südlichen Regenrückhaltebecken evtl. auch eine Ableitung des Oberflächenwassers in westliche Richtung über einen Graben oder einen Regenwasserkanal entlang des geplanten Wirtschaftsweges an der Südseite des neuen Gewerbegebietes zum Nesselbach erfolgen. Hierzu ist jedoch ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) erforderlich. Dazu sind vom Erschließungsträger Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Hausanschlussleitungen, Gefälle, Höhen) herzustellen, die mit dem Zweckverband abzustimmen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen gem. den Forderungen der DIN 1986 auszubilden sind und den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen müssen. Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zählerinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juli 1980, (BGBl. I S. 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Die Drosselabflussmenge der Rückhaltebecken darf 10 l/s*ha Einleitung nicht übersteigen. Der Nachweis der mengenmäßigen Rückhaltung durch die Kapazität des Rückhaltebeckens ist beim Landkreis Eichsfeld, Untere Wasserbehörde durch den Eigentümer des Beckens, den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, zu erbringen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Leitungen des Trinkwasserzweckverbandes „Oberes Leinetal“. Über die Trinkwasserleitung kann eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für zwei Stunden bereitgestellt werden. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist bezogen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb projektbezogen durch den Gewerbetreibenden bereitzustellen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Die neuen Grundstücke in den Baugebieten liegen an der öffentlichen Straßenfläche. Zufahrten für die Feuerwehr zu den Gebäuden sind auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit der Feuerwehr gem. den gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen entsprechend durch die jeweiligen Vorhabenträger/ Bauherren anzulegen.

Erschließungsplanung

Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wird zur Darlegung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Neubaugebiets ein vorläufiger Erschließungsplan, der die vorhandenen Anschlusspunkte an das vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalnetz sowie die geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle darstellt, als Anlage beigefügt.

Versickerung von Oberflächenwasser

Bei Planungen zur Versickerung am Standort von Bauvorhaben innerhalb der gewerblichen Baufläche ist u. a. die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung -ThürVersVO) vom 03.04.2002 (GVBl. S. 204) zu beachten. Danach bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf gewerblichen Flächen anfällt, der wasserrechtlichen Erlaubnis.

11. Finanzierung

Ein Finanzierungskonzept für die Erschließung und den Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die Finanzierung soll zum größten Teil über Fördermittel erfolgen. Durch die Änderungen entstehen ansonsten für die Gemeinde Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde – Worbis
10. Änderung
„Gewerbegebiet an der Ochsenwiese“

Teil B der Begründung
Umweltbericht

(Stand 26.06.2020)

Bearbeitung:

M. Sc. Isabel Lorenz

Dipl.-Biol. Henning Gödecke

Wette + Gödecke GbR

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang Wette, Dipl.-Biol. Henning Gödecke
Landschaftsarchitekten

Windausweg 10 37073 Göttingen

☎ 0551 / 789 563 60

Inhalt

1	Einleitung: Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch	3
1.1	Inhalt und Ziele	3
1.2	Festsetzungen, Flächenanspruch	7
1.3	Darstellung der für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose	9
2.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	17
2.2	Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung deren Auswirkungen auf den Umweltzustand	19
3	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	21
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

I Einleitung: Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt ist bei einer Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierzu ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen relevanten Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt die prüfungsrelevanten Angaben gemäß Anlage I BauGB zusammen.

Im Bebauungsplanverfahren wird ebenfalls ein Umweltbericht erarbeitet, der die o.g. Angaben detailliert. Dieser Umweltbericht zum Bebauungsplan liefert eine grünordnerische Zuarbeit mit einer Ableitung von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan und erarbeitet eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung zur Bemessung des Kompensationsumfanges.

I.1 Inhalt und Ziele

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet an der Ochsenwiese“ der Stadt Leinefelde - Worbis, Ortsteil Beuren, umfasst zwei Teilbereiche. Teilbereich I liegt südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Dünblick“, im Westen des Ortsteils Beuren. Im Norden wird der Teilbereich durch die Landstraße L3080 begrenzt. Der Zweite Teilbereich befindet sich im Bereich des Rohrbaches, ca. 800 m südöstlich vom Ortszentrum Beuren entfernt.

Die beiden Teilbereichsflächen umfassen die Geltungsbereiche I und 2, die mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 20 -3 der Stadt Leinefelde-Worbis zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (GE) und als Ausgleichsflächen überplant werden.

Der Teilbereich I der 10. Änderung des FNP besitzt eine Größe von ca. 5,7 ha und wird hauptsächlich von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt (s. Abbildung 1). Im Osten angrenzend befinden sich die bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Dünblick“. Im Westen grenzt der Nesselbach mit naturnahen Gehölzbeständen und Sukzessionsflächen an den Änderungsbereich an. Die südliche Grenze bildet ein Wirtschaftsweg und eine daran angrenzende Ackerfläche.

Teilbereich 2 (s. Abbildung 2) wird ebenso landwirtschaftlich genutzt, jedoch verläuft innerhalb des Planbereiches der Rohrbach mit seinen Uferbereichen und einem bewirtschafteten Gewässerrandstreifen, welcher als Grünland genutzt wird. Des Weiteren befindet sich ein Gartengrundstück mit Nebenanlagen sowie Nutz- und Grünlandflächen, Stauch- und Baumpflanzungen innerhalb des Teilbereiches 2. Umgeben wird der Geltungsbereich von weiteren Ackerflächen. Die

Fläche des Teilbereiches 2 umfasst ca. 4,2 ha.



Abbildung 1 Lage Teilbereich 1 (rot umrandet), Google Earth 2019



Abbildung 2 Lage Teilbereich 2 (rot umrandet), Google Earth 2019

Ziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet an der Ochsenwiese“ der Stadt Leinefelde – Worbis ist es die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Dünblick“ in Richtung Westen zu erweitern, um ein weiteres Ansiedeln von Gewerbebetreibern zu ermöglichen. Im Zuge der Bebauungsplanung wird demnach innerhalb des Teilbereiches I eine Flächennutzung als Gewerbeflächen und als Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung Abwasser (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Diese Festsetzungen widersprechen den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplanes, weshalb eine entsprechende Änderung des FNP erforderlich ist. Der aktuell gültige FNP aus dem Jahr 2015 (2. Änderung des FNP Stadt Leinefelde-Worbis, s. Abbildung 3) sieht für den Teilbereich I eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Westen befinden sich zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, welcher durch die Bauleitplanung im Teilbereich I hervorgerufen wird, werden innerhalb des Teilbereiches 2 entsprechende Maßnahmen durchgeführt und im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die 10. Änderung des FNP soll die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich vorbereiten. Für den Teilbereich 2 wird in der Urfassung des FNP von 1998 eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt (s. Abbildung 4), in Teilbereichen überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Da im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen entlang des Rohrbaches auch in Teilbereichen eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden kann, wird die Darstellung aus dem Ursprungsplan für die 10. Änderung des FNP übernommen und die Überlagerung lediglich erweitert.



Abbildung 3 Ausschnitt aus der 2. Änderung des FNP von 2015, rot umrandet ist der Lagebereich der 10. Änderung des Teilbereich I

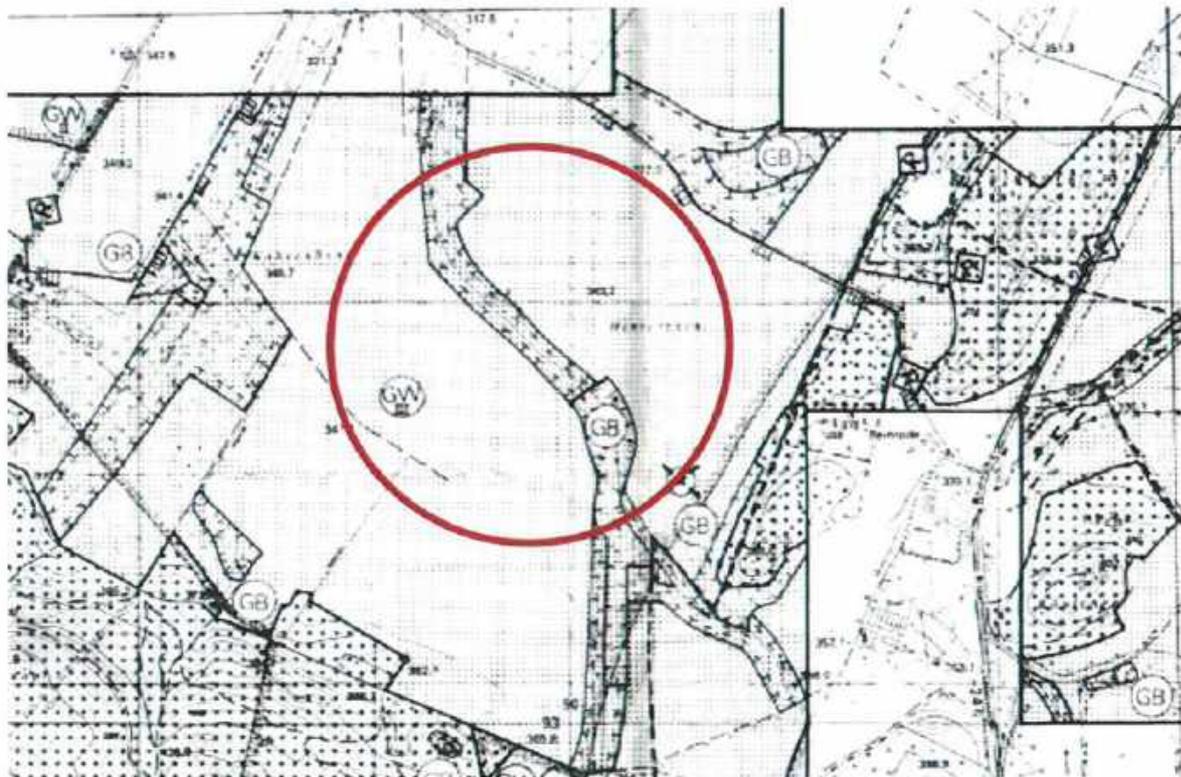


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Ursprungsplan des FNP von 1998, rot umrandet ist der Lagebereich der 10. Änderung des Teilbereich 2

1.2 Festsetzungen, Flächenanspruch

Die geplanten Festsetzungskategorien der jeweiligen Teilbereiche sollen folgenden Flächenumfang einnehmen:

Tabelle 1: Umfang der Flächennutzung gemäß F-Plan-Änderung, Teilbereich 1

Flächenumfang Teilbereich 1 entsprechend bestehendem FNP (2. Änderung von 2015)			
Festsetzungskategorie	Umfang	max. Überbauungsgrad	möglicher Überbauungsumfang
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 4,5 ha		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1,2 ha		
Flächenumfang entsprechend 10. Änderung des FNP			
Festsetzungskategorie	Umfang	max. Überbauungsgrad	möglicher Überbauungsumfang
Gewerbliche Baufläche	ca. 4,7 ha	80 %	ca. 3,8 ha
Versorgungsflächen (Abwasserbeseitigung)	ca. 1,0 ha		
Planbereich	ca. 5,7 ha		ca. 3,8 ha

Durch die Änderung des FNP werden die bestehenden Festsetzungskategorien aus dem FNP von 2015 vollständig aufgehoben und in Gewerbliche Bauflächen und Versorgungsflächen zur Abwasserbeseitigung umgewandelt.

Tabelle 2 Umfang der Flächennutzung gemäß F-Plan-Änderung, Teilbereich 2

Flächenumfang Teilbereich 2 entsprechend bestehendem FNP (Urfassung von 1998)			
Festsetzungskategorie	Umfang	max. Überbauungsgrad	möglicher Überbauungsumfang
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 4,2 ha		
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2,3 ha		
Flächenumfang entsprechend 10. Änderung des FNP			
Festsetzungskategorie	Umfang	max. Überbauungsgrad	möglicher Überbauungsumfang
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 4,2 ha		
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4,2 ha		
Planbereich	ca. 4,2 ha		

Im Zuge der 10. Änderung des FNP bleiben für den Teilbereich 2 die ursprünglichen Festsetzungskategorien erhalten. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden jedoch erweitert, um als Ausgleichsfläche dienen zu können.

1.3 Darstellung der für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im März 2019 eine schalltechnische Begutachtung¹ zur Ermittlung maximal möglicher Flächenpegel für die zukünftige gewerbliche Nutzung auf Teilbereich I durchgeführt. Das Gutachten zeigt durch die Kontingentierung der Flächenpegel, dass die Immissionszielwerte an relevanten, angrenzenden Immissionsnachweisorten eingehalten werden können. Durch Berücksichtigung der Empfehlungen des Schallgutachtens können Konflikte zwischen zukünftiger gewerblicher Nutzung und naheliegender Wohnbebauung vermieden werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung der Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens.

Bodenschutz

Die Erosionsgefährdung und Verdichtungsempfindlichkeit der im Teilbereich I befindlichen Lehmböden erfordert Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung potenzieller schädlicher Bodenbeeinträchtigungen, die im Zuge der Erschließung der Gewerbeflächen entstehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt eine Darstellung der notwendigen Maßnahmen.

Biotopverbund/Wanderkorridore

Im Westen des Teilbereiches I grenzen naturnahe Gehölzflächen und uferbegleitende Ruderalstrukturen entlang des Nesselbaches an. Diese fungieren als Verbindungselemente für im Norden und Süden befindliche Waldflächen. Im Zuge der Änderung des FNP wird die Umgrenzung der entsprechenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft entlang der östlichen Grenze verschmälert, bleibt jedoch in seinen Grundelementen (vorhandene Gehölzflächen und Gewässerstrukturen) bestehen. Die Funktion als Wanderkorridor bleibt erhalten. Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung ist die Biotopverbundsfunktion durch entsprechende Festsetzungen jedoch zu stärken bzw. aufrecht zu erhalten (vgl. Kapitel 2.1).

¹ DR. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GMBH (2019): Schalltechnische Begutachtung 19 2432-I für den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Leinefelde-Worbis

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose

Für die Darstellung des vorhandenen Umweltzustandes ist von den rechtsgültigen Vorgaben des vorhandenen Flächennutzungsplanes für das betroffene Gebiet als „Bestand“ auszugehen. Hinsichtlich des Gehölzbestandes wird der Betrachtung der reale Zustand zugrunde gelegt. Nachfolgend wird der Umweltzustand schutzgutbezogen dargestellt, bewertet und mit einer Prognose der Veränderungen bei Durchführung bzw. Verzicht der Planänderung ergänzt.

Sollte die Planänderung des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine wesentliche Änderung der nachfolgend beschriebenen Bestandsausprägung der einzelnen Schutzgüter ergeben wird.

Tabelle 3: Bestandbeschreibung, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes

Umweltbelang	Bestandsausprägung, Bewertung	Prognose der Auswirkungen
<p>Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> * Teilbereiche 1 und 2 aktuell überwiegend Ackerfläche mit naturnahen Gehölzstrukturen und Fließgewässer (Nesselbach und Rohrbach) * beide Teilbereiche als Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft und Freiraumsicherung gem. Regionalplan Nordthüringen². * Teilbereich 1 angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet „Dünblick“ 		<ul style="list-style-type: none"> * Flächenverbrauch durch Zunahme der überbauten Fläche auf ehemaligen Ackerflächen in Teilbereich 1 * Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes auf westlich angrenzende Ackerflächen – dadurch keine unmittelbare Verursachung bzw. Intensivierung von Flächenzerschneidungswirkung * vollständiger Verlust der Flächenfunktion für landwirtschaftliche Bodennutzung und zumindest teilweiser Verlust der Freiraumfunktion in Teilbereich 1 * keine Änderung des Flächenversiegelungsgrades in Teilbereich 2, Erhalt der Freiraumfunktion * erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche im Vergleich zum derzeitigen Zustand in Teilbereich 1 durch zusätzliche Flächenversiegelung gegeben
<p>Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> * Vorbehaltsflächen für Landwirtschaftliche Bodennutzung gem. Regionalplan Nordthüringen * Bodentypen: Überwiegend Ausbildung von Braunerden oder Parabraunerden mit Lehm-, Löss und Sandanteilen, südlich angrenzend lehmig, tonige Böden mit hohem Steinanteil aus Sedimenten des Oberen Buntsandstein. Im Auenbereich des Nesselbachs und Rohrbachs Vega aus Auenlehm³ * Die Lehm Böden im Teilbereich 1 sind hoch bis äußerst hoch erosions- und verdichtungsgefährdet⁴. 		<ul style="list-style-type: none"> * Zunahme des Überbauungsumfangs und damit Verlust bzw. Einschränkung der Bodenfunktionen in Teilbereich 1 * Verlust von ca. 4,5 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen im Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung in Teilbereich 1 * Die Erosionsgefährdung- und Verdichtungsempfindlichkeit der Lehm Böden erfordert Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung potenzieller baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen, Beachtung im Rahmen der Bauleitplanung. * keine Überbauung innerhalb Teilbereich 2, daher keine Beeinträchtigung der

² <http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/nord/regionalplan/index.asp>, aufgerufen am 27.11.2018

³ THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018): Kartendienst – Bodenübersichtskarte 1: 200.000, (BÜK 200), aufgerufen am 10.10.2018 Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (2018): Kartendienst – Bodengeologische Karte (BGKK 100), aufgerufen am 10.10.2018

⁴ THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018): Kartendienst - Erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen, aufgerufen am 27.11.2018

Umweltbelang	Bestandsausprägung, Bewertung	Prognose der Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> * Bodenarten Teilbereich 1: auf den Ackerflächen überwiegend sandiger Lehm als Verwitterungsboden. Im Nördlichen Bereich mit Lössanteilen und Bodenzahl 42, kleinflächig im Osten des Geltungsbereichs Bodenzahl 58. Ackerflächen südlich mit höheren Tonanteil und Bodenzahl 38. Ackerflächen angrenzend an den Nesselbach mit Lehmböden aus Lössverwitterung mit Bodenzahlen von 56 bzw. 46. Für Gehölzflächen westlich angrenzend an den Nesselbach liegt keine Bodenschätzung vor⁵ * Bodenarten Teilbereich 2: entlang des Rohrbaches Bodenzahl von 44, westlich gelegene Ackerflächen Löss, sandige Braunerde/Parabraunerde mit Bodenzahl 54 * umfangreiche anthropogene Überformung/-prägung durch derzeitige landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Bodenumlagerungen und Nährstoffeinträge * in Bereichen der Umformung ist anzunehmen, dass in diesen Teilbereichen ursprüngliche Bodenfunktionen (Lebensraum-, Filter-, Puffer- und Versickerungsfunktion) teilweise verloren gegangen bzw. verändert sind * in Teilbereich 1 mittelwertiges Biotopotenzial, mittelwertiges Ertragspotenzial, geringwertige Funktion im Bodenwasserhaushalt, geringwertige Funktion im Nitratrückhaltevermögen → Gesamtbewertung: nur geringwertige Bodenfunktionen ausgeprägt, nur kleinflächige mittelwertige Bodenfunktion vorhanden⁶ * Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen, 	<p>dortigen Bodenfunktionen</p> <p>* erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Vergleich zum derzeitigen Zustand in Teilbereich 1 durch Verlust an Bodenstrukturen gegeben</p>

⁵ THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018): Kartendienst Bodenschätzung/Bewertung, aufgerufen am 10.10.2018

⁶ genaue Ableitung und Vorgehensweise der Bodenfunktionsbewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum B-Planes Nr. 20 -3

Umweltbelang	Bestandsausprägung, Bewertung	Prognose der Auswirkungen
	<p>naturbelassenen, grundwasserbeeinflussten oder besonders exponierten Böden nicht gegeben</p> <ul style="list-style-type: none"> * Keine Archivfunktion gegeben. Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt * allgemeine Bedeutung 	
Oberflächen-/Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> * westlich angrenzend zu Teilbereich 1 verläuft der Nesselbach, umgeben von naturnahen Ufergehölzen und Sukzessionsflächen * durch Teilbereich 2 fließt der Rohrbach, umgeben von strukturarmen, krautigen Uferbereichen, teilweise Aufwuchs von Weidengebüsch, Gewässerrandstreifen aus Intensivgrünland * Bewirtschaftung des Ackers oder Grünlandes im Bereich des Nesselbaches und Rohrbaches überwiegend bis unmittelbar an die Böschungsoberkante mit entsprechenden lokalen Nährstoff- und Schadstoffeinträgen * beide Teilbereiche innerhalb der Schutzzone 3 eines Wasserschutzgebietes * natürliche Niederschlagsversickerung auf Ackerflächen und in Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz möglich * keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete in Teilbereich 1 und 2 vorhanden⁷ * allgemeine Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> * Versiegelung des Teilbereiches I auf ca. 3,8 ha möglich, dadurch Verringerung der Niederschlagsversickerungsfläche * Schutz des Nesselbaches durch Erhalt der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in verschmälerter Ausformung * Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Rohrbaches führt zu einer Aufwertung und Verbesserung des Gewässerzustandes (Reduktion von Nährstoff-/Schadstoffeinträgen) * Festsetzung von zwei Flächen zur Abwasserbeseitigung innerhalb des Teilbereichs I zur gesteuerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die Vorfluter Lohgraben und Nesselbach in die Leine; keine zusätzliche Hochwasserbelastung zu erwarten * Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu beachten. * erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzutes Wassers durch Änderung des FNP im Vergleich zur derzeitigen Ausprägung aufgrund des Umfangs versiegelter Fläche in Teilbereich I gegeben
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> * Vorbehaltsflächen für Freiraumsicherung gem. Regionalplan 	<ul style="list-style-type: none"> * Verlust von unbebauten Flächen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für

⁷ Thüringer Landesverwaltungsamt – Obere Wasserbehörde – (2017): Überschwemmungsgebiete in Thüringen, Karte zu rechtskräftigen Überschwemmungsgebieten, Stand 20.04.2017

Umweltbelang	Bestandsausprägung, Bewertung	Prognose der Auswirkungen
	<p>Nordthüringen</p> <ul style="list-style-type: none"> * Ackerfläche innerhalb des Teilbereich I und die westlich angrenzenden Gehölzbestände weisen eine mikroklimatische klimahygienische Funktion auf, die sich positiv auf das bestehende Gewerbegebiet „Dünblick“ auswirkt * Ackerfläche und Grünland entlang des Rohrbaches als Kaltluftproduktionsflächen, Rohrbach fungiert als Kaltluftabflussbahn * allgemeine Bedeutung 	<p>Freiraumsicherung</p> <ul style="list-style-type: none"> * Verlust von mikroklimatisch wirksamen unversiegelten Bereichen (Kaltluftentstehungsflächen) in Teilbereich I durch Entstehung von Gewerbegebietsflächen * durch Realisierung der Flächennutzungsplanung gehen aufgrund der weitgehenden Sicherung der westlich angrenzenden Gehölzbestände keine relevanten mikroklimatisch wirksamen Gehölzstrukturen verloren * klimatisch wirksame Räume entlang des Rohrbachs bleiben erhalten * Keine erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigungen im Vergleich zur derzeitigen Ausprägung gegeben
Bevölkerung und menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> * Nördlich und östlich an den Teilbereich I angrenzende Gewerbebebauung bzw. Landesstraße L3080, südlich landwirtschaftliche Flächen. * angrenzend zu Teilbereich 2 landwirtschaftliche Nutzung, im Norden Landstraße K216, Gartengrundstück innerhalb des Teilbereich 2 * Keine Wohnfunktion der angrenzenden Gewerbeflächen * Teilbereiche im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgrund der vorherrschenden großflächigen Ackerschläge ist nur eine geringe Erholungsfunktion bzw. Wohnumfeldfunktion erkennbar. * bezüglich Schallimmissionen Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet und die Landstraße L3080 auf das angrenzende Wohngebiet im Osten des Teilbereichs I 	<ul style="list-style-type: none"> * F-Planaufstellung beachtet die Entwicklung von Gewerbenutzung in Teilbereich I auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Wohnfunktion ist somit auch zukünftig nicht gegeben. * Erhöhung der Wohnumfeldfunktion von Teilbereich 2 durch naturschutzfachliche Aufwertung des Rohrbaches * bei Einhaltung der innerhalb des Schallgutachtens⁸ ermittelten Emissionskontingente kann eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen Wohngebiete ausgeschlossen werden * Im Hinblick auf Katastrophen / Havarien ist keine über das übliche Maß hinausgehende Gefährdung erkennbar. * Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser, Hitzeeffekte) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Gefährdung erkennbar.

⁸ DR. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GmbH (2019): Schalltechnische Begutachtung 19 2432-I für den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Leinefelde-Worbis

Umweltbelang	Bestandsausprägung, Bewertung	Prognose der Auswirkungen
	<ul style="list-style-type: none"> * allgemeine Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> * keine erhebliche Veränderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Vergleich zu derzeitigen Ausprägung gegeben
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> * Vorbehaltsflächen für Freiraumsicherung gem. Regionalplan Nordthüringen * In Teilbereich 1 hauptsächlich Ackernutzung, im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft wertvolle Biotopstrukturen vorhanden, westlich angrenzend Nesselbach mit naturnahen Gehölzstrukturen * Teilbereich 2 von intensiver Acker- und Grünlandnutzung geprägt, Rohrbach mit hauptsächlich krautiger Uferausbildung, Gartengrundstück zeigt höhere Strukturvielfalt * in beiden Teilbereichen kaum Versiegelung * Teilbereich 1 und die angrenzenden Flächen wurden im Hinblick auf das Vorkommen typischer Feldvögel untersucht und beurteilt. Dabei wurden 11 Arten erfasst, von denen lediglich die Feldlerche als Brutvogel innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten ist. * beide Teilbereiche innerhalb Naturpark „Eichsfeld-Hainich-Werratal“, Teilbereich 2 vollständig und Teilbereich 1 teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberereichsfeld“ * Im z.Zt. gültigen F-Plan (2.Änderung) ist ein nach §18 ThürNatG geschütztes Biotop im Bereich der Gehölzfläche am Nesselbach dargestellt. Im Zuge der Bestandserfassung wurden ein naturnaher Bach und angrenzende naturnahe Ufergehölze kartiert. * Überwiegend allgemeine Bedeutung. wertvolle Biotopstrukturen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur 	<ul style="list-style-type: none"> * Verlust von un bebauten Flächen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Freiraumsicherung in Teilbereich 1, dadurch Änderung von Lebensräumen von Flora und Fauna * Weitestgehend vollständige Veränderung der Biotopzusammensetzung im Bereich der geplanten Gewerbeflächen sowie im Bereich der geplanten Flächen zur Abwasserbeseitigung in Teilbereich 1 * Überwiegender Verlust von Ackerflächen als potenzieller Lebensraum der Feldlerche in Teilbereich 1 * Verlust der Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft in Teilbereich 1, damit Verschmälerung der westlich angrenzenden Biotopfläche und des Wanderkorridors * Funktion der westlichen Biotopstrukturen als Wanderkorridor in Teilbereich 1 bleibt jedoch im Wesentlichen erhalten * Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft entlang des Rohrbaches in Teilbereich 2, Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und dadurch Aufwertung des Rohrbaches * Gem. §5 der Schutzgebiets-VO zum LSG Oberereichsfeld fallen die innerhalb des Teilbereichs 1 gelegenen Flächen mit Inkrafttreten des F-Plans aus dem LSG heraus. * Durch Sicherung der hochwertigen Biotopstrukturen (Gehölze, Fließgewässer) finden die Schutz- und Entwicklungsziele des § 3 der Schutzgebietsverordnung zum Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal Beachtung * Zum Erhalt des Lebensraumangebotes für Agrarvögel sind im Bebauungsplan gesonderte Artenschutzmaßnahmen festzulegen.

Umweltbelang	Bestandsausprägung, Bewertung Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt	Prognose der Auswirkungen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> * Vorbehaltsflächen für Freiraumsicherung gem. Regionalplan Nordthüringen * Großräumig Landschaftsbild mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, Vielfältige Sichtbeziehungen zu umliegenden bewaldeten Höhenzügen. * Kleinräumig anthropogen überprägtes Landschaftsbild mit dem Charakter einer Ortsrandlage (Gewerbegebiet), geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, mangelhafte Randeingrünung des Gewerbegebietes gegeben * Strukturierende Wirkung insbesondere durch den Gehölzbestand entlang des Nesselbachs im Westen des Teilbereichs 1 und durch den Rohrbach und das Gartengrundstück in Teilbereich 2 * Lage im LSG Obereichsfeld mit Zielsetzung Erhalt abwechslungsreich strukturierten Kulturlandschaft * keine kulturhistorisch relevanten Landschaftselemente vorhanden * allgemeine Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> * Verlust von unbebauten Flächen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Freiraumsicherung in Teilbereich 1 * erhebliche Zunahme der potenziell möglichen Bodenüberbauung auf ca. 3,8 ha in Teilbereich 1, damit verbunden ist eine Ausdehnung der technischen bzw. anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes * Der landschaftsbildprägende Charakter der Ortsrandlage (Gewerbegebiet) bleibt grundsätzlich erhalten. * Erhalt der landschaftsbildprägenden und –gliedernde Gehölzstrukturen im Westen des Teilbereichs 1 entlang des Nesselbachs * Aufwertung des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen entlang des Rohrbaches in Teilbereich 2 * Keine erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum derzeitigen Zustand gegeben
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> * kein Vorkommen von Kulturdenkmale gem. § 2 ThürDSchG und sonstigen Sachgütern bekannt. * Teilbereich 1 teilweise in einem archäologischen Relevanzgebiet (Nähe zu Kloster Beuren). Mit archäologischen Funden und Befunden ist zu rechnen. 	<ul style="list-style-type: none"> * Bei konkreten Maßnahmen in Teilbereich 1 ist eine denkmalpflegerische Zielstellung in Abstimmung mit dem TLDA zu erarbeiten, um die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festzuhalten. * derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gegeben.

Umweltbelang	Bestandsausprägung, Bewertung	Prognose der Auswirkungen
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> * geringe Bedeutung bzw. unbekannt * Es bestehenden übliche Wechselwirkungen zwischen der Ausbildung der Bodenform, der Bodennutzung und der Vegetationsausprägung. * Besondere oder seltene Wechselwirkungen (bspw. hoher Grundwasserstand – hydromorph geprägte Böden – an Feuchtigkeit angepasste Vegetation – speziell angepasste Fauna) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgebildet. 	<ul style="list-style-type: none"> * Wechselwirkungen zwischen Bodenform, Bodennutzung und Vegetationsausprägung gehen aufgrund der Flächennutzungsänderung in Teilbereich I verloren * Herausprägung von Wechselwirkungen zwischen Vegetationsausprägung und Gewässer entlang des Rohrbaches durch Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von Teilbereich 2 möglich * Keine erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum derzeitigen Zustand gegeben, da keine besonderen Wechselwirkungen vorhanden

2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich folgende Anforderungen an Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Bodenschutz

Während der Bauphase sind Vorgaben hinsichtlich Bodenbehandlung und Bodenschutz zu beachten, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan spezifiziert werden.

- Lärmschutz

Gemäß der schalltechnischen Begutachtung vom März 2019⁹ wurden für die neu entstehenden Gewerbeflächen Flächenpegel kontingentiert, welche die Einhaltung der Immissionszielwerte an relevanten, angrenzenden Immissionsnachweisorten (Wohngebiet im Osten, mögliche Werkwohnungen) ermöglichen. Die bereits vorhandene Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet wurde hierbei einbezogen. Durch Einhaltung der Flächenpegel kann eine Beeinträchtigung durch Lärm minimiert bzw. verhindert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung getroffen.

- Versickerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über zwei Regenrückhaltebecken im Norden und Süden der Gewerbeflächen sowie über die zu erhaltenden Grünflächen. Zu versiegelnde Flächen sind vorrangig in wasserdurchlässiger Form auszugestalten. Konkrete Festsetzungen diesbezüglich erfolgen in der Bebauungsplanung.

- Gehölzerhalt, -pflanzungen

Die westlich des Teilbereich I angrenzenden Gehölzstrukturen entlang des Nesselbachs schaffen eine klimatische Ausgleichsleistung und visuelle Eingrünung des entstehenden Gewerbegebietes und sind daher dauerhaft zu sichern. Zusätzlich sind die Gewerbeflächen zu begrünen, um besonders zum Übergang zur freien Landschaft eine Abschirmung zu erlangen. Weiterhin sollten insbesondere Stellplatzbereiche mit Baumpflanzungen eingegrünt werden, um sommerliche

⁹DR. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GMBH (2019): Schalltechnische Begutachtung 19 2432-I für den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Leinefelde-Worbis

Erhitzungseffekte abzumildern und luftfilteraktive Strukturen zu entwickeln. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden hierzu konkrete Festsetzungen getroffen.

- Biotopverbund/Wanderkorridor

Durch die Änderung des FNP werden in Teilbereich I die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung verschmälert. Zur Sicherung der verbleibenden Biotopverbundsfläche sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Hierbei sind folgende Empfehlungen auf der B-Planebene zu berücksichtigen:

- * Sicherung/Anlage eines Gewässerrandstreifens entlang des Nesselbaches
- * Erweiterung des Wanderkorridors durch Randeingrünung der Gewerbeflächen
- * Abrücken entstehender Zaunanlagen von der Grundstücksgrenze der Gewerbeflächen
- * Ausgestaltung von Wegen als Schotterrasen oder Erdweg

- Artenschutz

Zum Schutz der Avifauna sind die Baufelder bzw. Gehölze in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit) zu räumen. Aufgrund des Lebensraumverlustes der Feldlerche durch die Umwandlung von Acker- in Gewerbefläche, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Bebauungsplanung legt hierzu konkrete Maßnahmen fest.

- Externe Kompensation

Auf externen Ausgleichsflächen innerhalb der Gemarkung Beuren, Flur 5, Flurstücke 310/1, 319/1, 327/1, 334/1, 334/2, 335/1, 338/1, 337/1, 339/1 und Flur 4, Flurstücke 127/1, 128/1 werden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Eine vollständige Beschreibung der umzusetzenden Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Anhand der dargestellten Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung und der erläuterten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann abgeleitet werden, dass die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung vermieden, minimiert bzw. städtebaulich vollständig ausgeglichen werden können.

2.2 Alternativen zur derzeitigen Planung und Beurteilung deren Auswirkungen auf den Umweltzustand

Aus städtebaulichen und logistischen Gründen kommen ausschließlich Planungsalternativen im näheren Bezug zum bestehenden Gewerbegebiet „Dünblick“ infrage. Abbildung 5 zeigt zwei Alternativstandorte nördlich und östlich des Gewerbegebietes.



Abbildung 5 Alternativstandorte nördlich und östlich des bestehenden Gewerbegebietes "Dünblick"

Im aktuell rechtsgültigen F-Plan wird die nördliche Fläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Auf der östlichen Fläche sind Bereiche für landwirtschaftliche Nutzung und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Sportstätten und Schießstand vorgegeben. Für die Festlegung von Gewerbeflächen sind demnach auch hier Änderungen im F-Plan notwendig.

Beide Planungsalternativen besitzen eine ähnliche Biotopausstattung (vorrangig Acker) wie der derzeit festgesetzte Teilbereich I. Jedoch weisen die Alternativstandorte keine Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die in enger Beziehung mit umgebenen Biotopen stehen, auf. Durch die Änderungen des F-Plans im Teilbereich I kommt es allerdings zu keiner erheblichen Einschränkung dieser Funktionen durch den weitgehenden Erhalt der Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft.

Ein wesentlicher Nachteil der östlich gelegenen Alternative ist die Nähe zu Wohnbebauungen. Die Entwicklung von Gewerbeflächen führt zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zu

Störwirkungen seitens Lärm und Verkehrsschadstoffe und wertet somit die Wohnumfeldfunktion entscheidend ab. Auch auf der nördlichen Alternativfläche würden sich diese negativen Effekte auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild auswirken, wenn auch nur in abgemilderter Form durch die weitere Entfernung zum besiedelten Bereich. Ein erhöhter Konflikt würde auf der nördlichen Fläche durch die abgelöste Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet entstehen. Im Gegenzug zum aktuell festgelegten Standort, auf welchem eine direkte Angliederung an der Ostseite besteht, würden Gewerbeflächen hier stets an die freie Landschaft angrenzen. Aus städtebaulichen, logistischen und naturschutzfachlichen Gründen ist eine kompakte Ausgestaltung des Gewerbegebietes jedoch zu bevorzugen.

Eine wesentlich konfliktärmere Planungsalternative zum bisher ausgewählten Standort von Teilbereich I ist aus diesen Gründen nicht abzusehen. Des Weiteren besteht seitens eines Investors für die neuen Gewerbeflächen Interesse für die Ausbreitung seiner östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Betriebsstätten in Richtung Westen, sodass eine Verlegung der Gewerbegebietserweiterung auch in diesem Zusammenhang ausgeschlossen werden muss.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden folgende zusätzliche Begutachtungen durchgeführt:

- Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens zur Ermittlung erforderlicher Nutzungsbeschränkungen bzw. Schallschutzmaßnahmen unter Anwendung der DIN 18005 bzw. der TA Lärm.
- Erfassung der vorhandenen Vogelarten und Kontrolle der Gehölze auf Nester und Höhlungen.
- Detaillierung und Quantifizierung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen unter Anwendung der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der Bauleitplanung (Hrg. TMUEN, 1999)

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanung werden grünordnerischen Auflagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als zeichnerische und textliche Festsetzungen vorgenommen. Eine Kontrolle dieser Auflagen erfolgt während der bauaufsichtlichen Kontrollen des Bauvorhabens.

Weiterhin werden im Zuge der Baugenehmigung und weiterer Genehmigungen Auflagen ausgesprochen, die weitere Einzelheiten im Zusammenhang mit der Realisierung der Baumaßnahme regeln (v.a. Bodenbehandlung, Maßnahmen zum Lärmschutz, Versickerungsmöglichkeiten). Die Überwachung dieser Auflagen obliegt den zuständigen Behörden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis (F-Plan) „Gewerbegebiet an der Ochsenwiese“ umfasst zwei Teilbereiche. Teilbereich 1 schließt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Dünblick“ an. Der zweite Teilbereich befindet sich im Bereich des Rohrbaches, im Osten der Ortschaft Beuren.

Die Teilbereiche werden hauptsächlich durch eine ackerbauliche Nutzung geprägt. Lediglich im Westen angrenzend zu Teilbereich 1 befinden sich wertvolle, naturnahe Gehölzstrukturen sowie Biotopkomplexe entlang des Nesselbaches. Im Osten schließt das Gewerbegebiet „Dünblick“ an, sodass hierdurch eine anthropogene Vorbelastung entsteht. Teilbereich 2 wird durch den Rohrbach strukturiert, welcher durch einen Gewässerrandstreifen aus intensiv genutzten Grünland vom Acker abgegrenzt wird. Weiterhin befindet sich innerhalb des Teilbereichs 2 ein Gartengrundstück, welches durch unterschiedliche Biotopstrukturen gegliedert ist.

Die 10. Änderung des F-Plans sieht auf dem Teilbereich 1 die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Gewerbeflächen und Flächen zur Abwasserbeseitigung vor.

Teilbereich 2 dient dem Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen, die eine Umwandlung des Teilbereichs 1 in eine Gewerbegebietsnutzung auf die Umwelt hervorruft. Hierzu wird die gesamte Teilbereichsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch entsprechende Festsetzungen, welche im Rahmen des parallel durchgeführten B-Planverfahrens näher ausgeführt werden, können die erheblichen Beeinträchtigungen, die durch eine Umwandlung zu Gewerbeflächen in Teilbereich I entstehen, vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

Weiterhin werden im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung in einem Schallschutzgutachten mögliche Lärmbeeinträchtigungen auf der Grundlage von DIN 18005 ermittelt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Im Bebauungsplan werden zudem Angaben zur Niederschlagsversickerung, zum Gehölzerhalt und zur Freiflächengestaltung sowie zu erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Göttingen, den 26.06.2020



Henning Gödecke

Wette + Gödecke GbR – Landschaftsplanung