



**Stadt Leinefelde-Worbis**

**Planzeichnung**  
32. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
im Bereich des VB-Planes Nr. 133  
“Querstraße”, OT Worbis





## Stadt Leinefelde-Worbis

### **Begründung** 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des VB-Planes Nr. 133 “Querstraße”, OT Worbis

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand	3
2. Planungsgrundlagen	
2.1 Rechtsgrundlage	3
2.2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und Regionalplan Nordthüringen	3
2.3 Flächennutzungsplan	3
3. Räumlicher Geltungsbereich der 32. Änderung	4
4. Bestandsbeschreibung	4
5. Planungsziele	4
6. Änderung des Flächennutzungsplanes	
6.1 Auszug aus der Urfassung des Flächennutzungsplanes	6
6.2 Auszug des rechtskräftigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
6.3 Auszug Flächennutzungsplan (32. Änderung)	7
7. Begründung	8

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht des Plangebietes des VB-Planes Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis (unmaßstäblich)	5
Abb. 2: Luftbild des Plangebietes des VB-Planes Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis (unmaßstäblich)	5
Abb. 2: Auszug aus der Urfassung des Flächennutzungsplan (1998) im Bereich des VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis (M 1:5000)	6
Abb. 3: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan (2. Änderung) im Bereich des VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis (M 1:5000)	7
Abb. 4: Auszug (32. Änderung) des Flächennutzungsplanes im Bereich des VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis (M 1:5000)	7

## 1. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat am 02.12.2019 die Aufstellung (Beschluss Nr. 278/2019) zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133 „Querstraße“ OT Worbis nach § 2 Abs. 1 Satz 1 (BauGB) beschlossen. In der Sitzung am 29.06.2020 wurde die Änderung des Verfahrens zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 „Querstraße“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Worbis und die Offenlegung (Beschluss Nr. 47/2020) beschlossen.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis im Zuge des VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“, Ortsteil Worbis ergibt sich folgende Rechtsgrundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und Regionalplan Nordthüringen

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum und als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Die Mittelzentren sollen den Kern ihres mittelzentralen Funktionsraums bilden. Des Weiteren befinden sich im Umkreis der Stadt Verknüpfungspunkte für Bahn - Bahn und Bahn- Bus und eine Güterverkehrsstelle. Das Stadtgebiet verfügt über mehrere bedeutsame Verbindungen: regionale, überregionale und europäisch bedeutsame Straßenverbindungen sowie großräumig bedeutsame Schienenverbindungen. Im Stadtgebiet befindet sich außerdem ein Vorranggebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Die Urschrift des Flächennutzungsplanes wurde am 19.08.1998 genehmigt. Die zuletzt beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gesamtstadt Leinefelde-Worbis beinhaltet 17 Änderungsbereiche im Ortsteil Worbis. Die Änderung (4. Änderung) des Flächennutzungsplanes des Ortsteils Worbis im Bereich des VB-Plans Nr. 85 „Neuanlage Westernranch“ OT Worbis ist seit dem 28.03.2019 rechtskräftig.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich der 32. Änderung**

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 „Querstraße“ Stadt Leinefelde-Worbis als „Gewerbliche Bauflächen“ (nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 1 Abs. 4 BauNVO) aus.

Der Geltungsbereich des VB-Planes umfasst eine Fläche von ca. 5.769 m<sup>2</sup> (0,6 ha). Das Gelände der Bauflächen weist topographische Höhen von ca. 345 m ü.N.N. bis 355 m ü.N.N. auf und ist durch eine kontinuierliche Neigung charakterisiert. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des VB-Planes „Querstraße“.

### **4. Bestandsbeschreibung**

Der vorgesehene Bereich erfordert eine städtebauliche Neuordnung, um zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächen entlang der Erschließungsstraße „Querstraße“ entstehen zu lassen. Das bestehende Gewerbegebiet soll nach Süden räumlich abgegrenzt, die bestehende Sukzessionsfläche (Flurstück 870/33) soll als Ruderalflur mit Struktureichtum durch Gehölzsukzession erhalten und die bestehende Gebäudestruktur soll entlang der Erschließungsstraße „Querstraße“ erweitert und verdichtet werden.

Es wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Querstraße“ OT Worbis (siehe Anlage) verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird. Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Änderung der Flächennutzungsplanung in einem geringfügigem Teilbereich ausreichend ist.

### **5. Planungsziele**

Die Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gehalten, Bebauungspläne in eigener Verantwortung zu erstellen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets erforderlich ist.

Das Planungsgebiet wird als städtebauliche Verdichtung der städtischen Bebauung bewertet. Da nach wie vor eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde besteht, sieht die Stadt Leinefelde-Worbis die Schaffung von Bauplätzen als notwendig an. Ziel der Aufstellung der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen und die erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Neuordnung von Gewerbeflächen zu schaffen, sowie zusätzliche Wohnbau- und Gewerbeflächen entlang der Erschließungsstraße „Querstraße“ herzustellen.

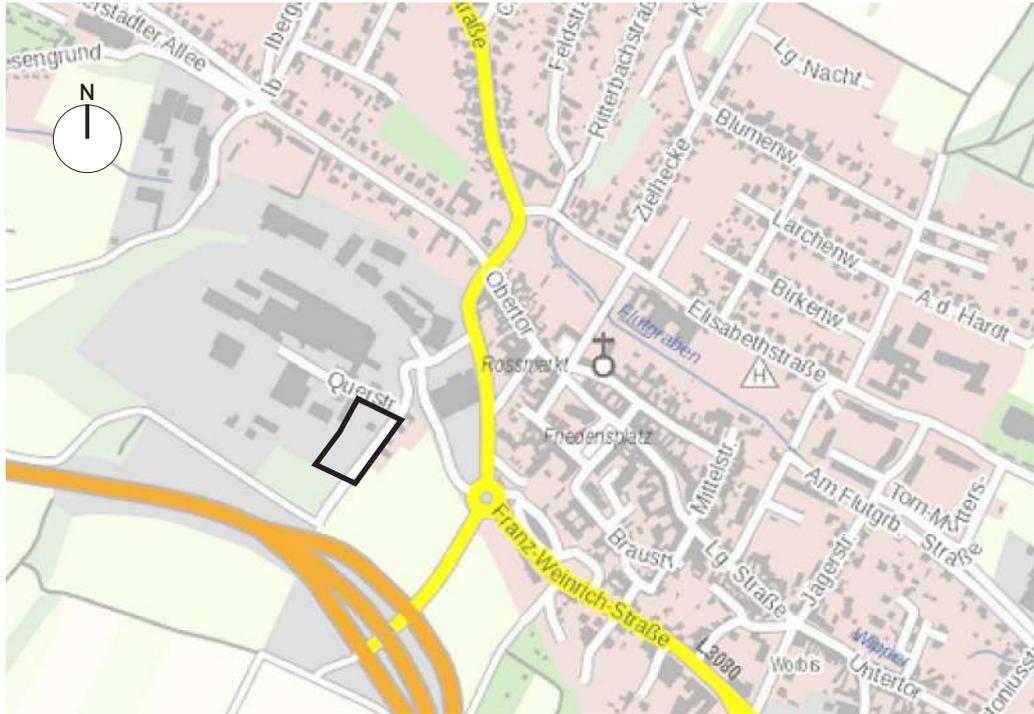


Abb. 1: Übersicht des Plangebietes des VB-Planes Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis (unmaßstäblich)



Abb. 2: Luftbild des Plangebietes des VB-Planes Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis (unmaßstäblich)

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

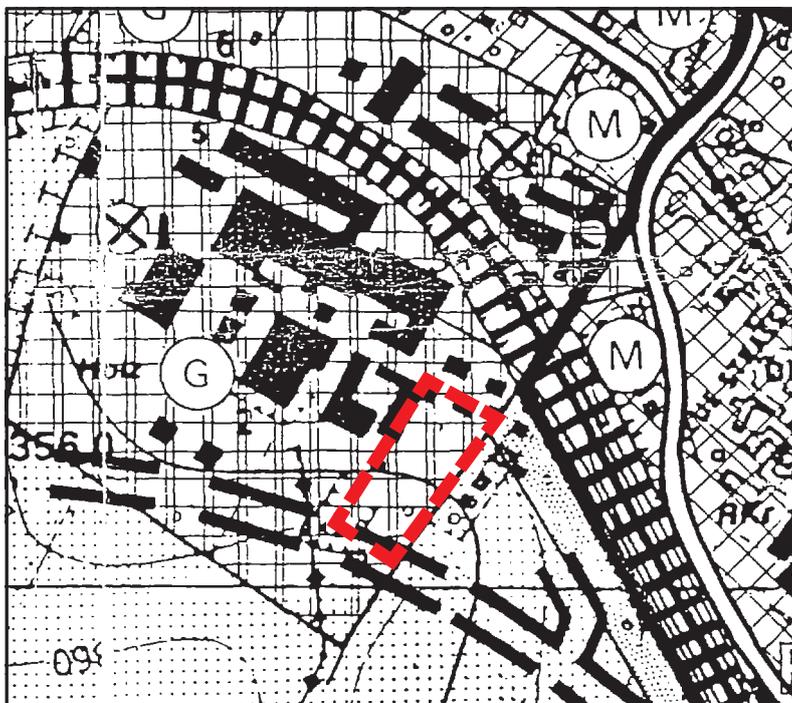
Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 „Querstraße“ Stadt Leinefelde-Worbis als „Gewerbliche Bauflächen“ (nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 1 Abs. 4 BauNVO) aus.

Da sich der VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“ nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf es der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, bisher als „Gewerbflächen“ festgesetzte Gebiete als „Mischgebiet“ festzusetzen, um die Ausweisung als Wohn- und Gewerbflächen im Bebauungsplanverfahren vorzubereiten. Die Stadt Leinefelde-Worbis plant eine Gesamtfortschreibung ihres Flächennutzungsplanes und somit eine Überarbeitung der Konzeption zur Bauflächenentwicklung auf der Grundlage der Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms innerhalb der nächsten zwei Jahren.

Der Geltungsbereich des VB-Planes grenzt:

- im Westen an Gewerbliche Bauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 1 Abs. 4 BauNVO)
  - im Norden an Gewerbliche Bauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 1 Abs. 4 BauNVO)
  - im Osten an Gemischte Bauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und an Flächen für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
  - im Süden an Gewerbliche Bauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Außenbereichsflächen für die Land- und Forstwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) werden nicht in Anspruch genommen und es handelt sich auch nicht um solche.

### 6.1 Auszug aus der Urfassung des Flächennutzungsplanes



**Art der baulichen Nutzung**  
gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
gem. §§1 - 11 BauNVO

-  **Wohnbauflächen**  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  **Gemischte Bauflächen**  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
-  **Gewerbliche Bauflächen**  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 u. § 1 Abs. 4 BauNVO)

**Grünflächen**  
gem. §5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB  
gem. §9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB



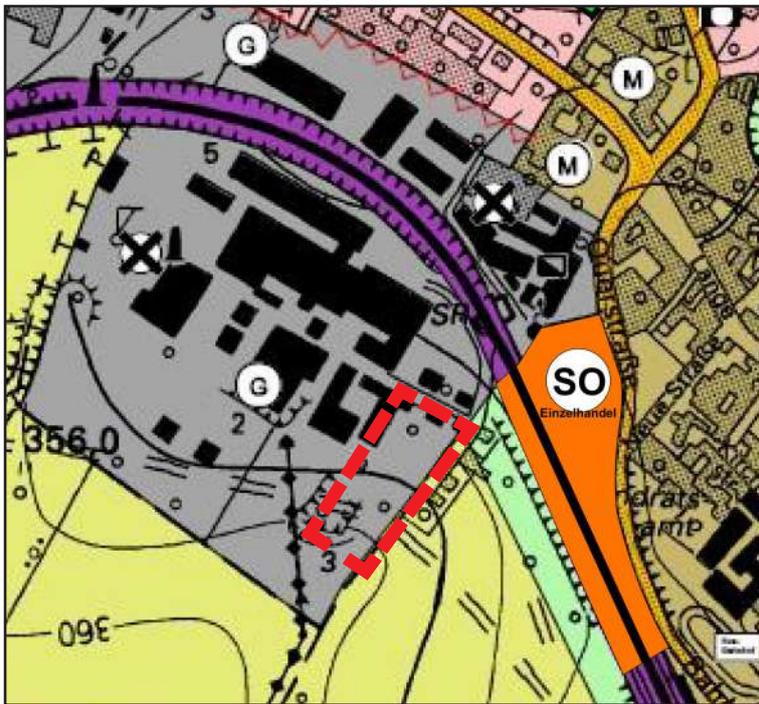
**Flächen für die Landwirtschaft**  
gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



**Maßstab 1:5000**

Abb. 2: Auszug aus der Urfassung des Flächennutzungsplan (1998) im Bereich des VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis

6.2 Auszug des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes



**Art der baulichen Nutzung**  
gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
gem. §§1 - 11 BauNVO

- W Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- M Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 u. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- S Sonderbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

**Grünflächen**

gem. §5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB  
gem. §9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB



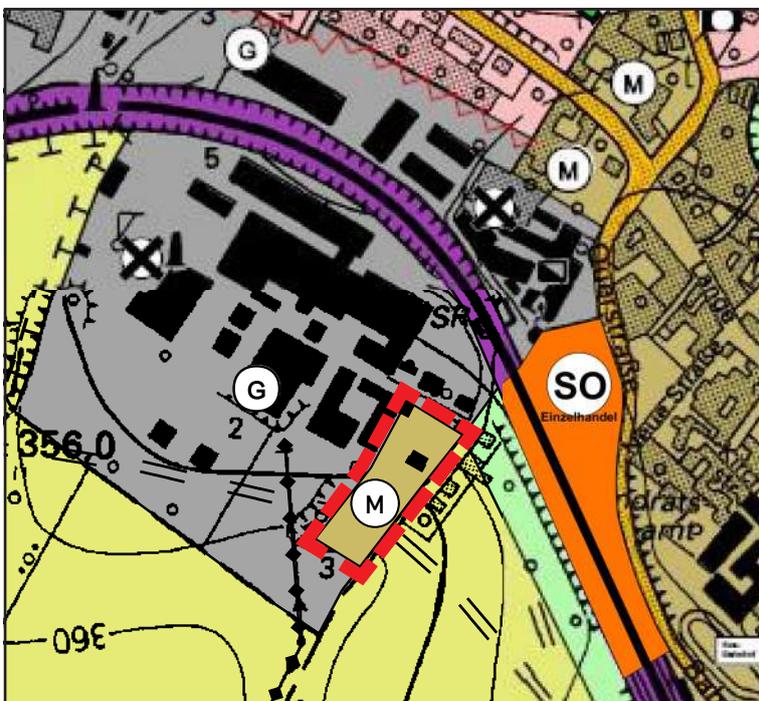
**Flächen für die Landwirtschaft**  
gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



Maßstab 1:5000

Abb. 3: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan (2. Änderung) im Bereich des VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis

6.3 Auszug Flächennutzungsplan (32. Änderung)



**Art der baulichen Nutzung**  
gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
gem. §§1 - 11 BauNVO

- W Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- M Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 u. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- S Sonderbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

**Grünflächen**

gem. §5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB  
gem. §9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB



**Flächen für die Landwirtschaft**  
gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



Maßstab 1:5000

Abb. 4: Auszug (32. Änderung) des Flächennutzungsplanes im Bereich des VB-Plan Nr. 133 „Querstraße“, OT Worbis

## 7. Begründung

Aufgrund der erhöhten Nachfrage an Baugrundstücken für Wohnbau- und Gewerbe-  
zwecke innerhalb des Stadtteils Worbis, hat die Stadt Leinefelde-Worbis die Aufstellung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 „Querstraße“ beschlossen. Derzeit stehen  
im Ortsteil Worbis keine verfügbaren Baugrundstücke zum Verkauf.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zuläs-  
sigkeit von Bauvorhaben zu schaffen. Geplant ist auf den Grundstücken (Flur 13, Flurstü-  
cke 870/39, 870/38 und 870/40) anliegend an der Straße „Querstraße“ (Flur 13, Flurstück  
868/2) die Schaffung eines Mischgebietes in offener Bauweise zu schaffen. Insgesamt sind  
3 Bauplätze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplant. Die Baugrundstücke haben  
eine Größe von insgesamt ca. 2.919 m<sup>2</sup>.

aufgestellt: 16.07.2021  
Dr. Gunnar Hartmann, Architekt

Buero Hartmann  
An der Hardt 5  
37339 Leinefelde-Worbis

Tel: 036074 30551 / 0171 285 4981  
E-Mail: gh@buerohartmann.com



**Stadt Leinefelde-Worbis**

Bearbeiter:

Buero Hartmann  
An der Hardt 5  
37339 Leinefelde-Worbis