

Aufgestellt durch:  
Claus- Christoph Ziegler  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16 a  
37308 Heiligenstadt

## **Begründung**

---

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis/ OT Wintzingerode

Stand 12.06.2017

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand.....	3
2. Plangrundlagen.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen .....	3
2.2. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und Regionalplan Nordthüringen.....	3
2.3. Flächennutzungsplan .....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung.....	4
4. Bestandsbeschreibung.....	4
5. Planungsziele.....	7
6. Bedarfsbegründung.....	7
7. Anhang .....	11

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Änderungsbereich (unmaßstäblich) .....	4
Abbildung 2 Ausschnitt Urschrift des FNP 1998 .....	5
Abbildung 3 Ausschnitt 2. Änderung des FNP .....	6
Abbildung 4 Gewässerlauf "Katharine" .....	7
Abbildung 5 Sinter der "Katharine" .....	7
Abbildung 6 Betreuungseinrichtungen im Stadtgebiet von Leinefelde-Worbis .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung Leinefelde-Worbis .....	7
Tabelle 2 Verteilung der Betreuungseinrichtungen .....	8

## **1. VERFAHRENSSTAND**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich der 5. Änderung umfasst ein Sonstiges Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlagen mit Freibad" welches in ein Sonstiges Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Tagespflege" umgewandelt werden soll. Da durch diese Änderung laut § 13 BauGB keine Grundzüge der Planung betroffen sind, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

## **2. PLANGRUNDLAGEN**

### **2.1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Ausarbeitung der 5. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Asylverfahrensbeschleunigungsg vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### **2.2. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 UND REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN**

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum und als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. 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.

Der Ortsteil Wintzingerode liegt im Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung" und im Vorranggebiet Freiraumsicherung F-32 "Ohmgebirge". Für das Vorranggebiet Freiraumsicherung gelten folgende Schwerpunkte: Die Sicherung und Entwicklung bedeutsamer Gewässersysteme, der Klimaschutz in Zusammenhang mit Kaltluft- und Frischluftzufuhrentstehung und Immissionsminderung, die Sicherung der Lebensräume für Flora und Fauna, die Sicherung und Entwicklung von Waldgebieten sowie die Sicherung und Entwicklung von Kulturlandschaften.

### **2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Urschrift des Flächennutzungsplanes wurde am 19.08.1998 genehmigt. Die zuletzt beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis beinhaltet 7 Änderungsbereiche im Ortsteil Wintzingerode.

### 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Wintzingerode und umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" der Stadt Leinefelde-Worbis. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Wintzingerode, Flur 2, Flurstück 314/67, anteilig das Flurstück 75/1 und hat eine Fläche von ca. 1,43 ha. Da eine Beschränkung ausschließlich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 verschiedenste Splitterflächen zur Folge hätte, werden die umliegenden Flächen in den Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen.



Abbildung 1 Änderungsbereich (unmaßstäblich)

### 4. BESTANDSBESCHREIBUNG

Im zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist auf dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 ein Sonstiges Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlagen mit Freibad" festgesetzt. Das Freibad, auf das sich die Zweckbestimmung des Sondergebietes bezieht, wurde während der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Grünfläche zugeordnet und liegt somit nicht mehr im Sondergebiet. Die angrenzenden Nutzungen sind Wald- und Landwirtschaftsflächen, ein Wohngebiet sowie Grünflächen. Außerdem grenzt eine Flächensignatur mit der Bezeichnung "Bestehende Ausgleichsflächen oder Maßnahmenflächen mit Erhaltungscharakter" an. In diesen Flächen sind allerdings bisher keine Maßnahmen durchgeführt worden und aktuell auch keine vorgesehen.

Die Hotelanlage besteht aus 2 Gebäuden mit diversen Nebenanlagen, darunter eine alte Kläranlage im südlichen Bereich. Angrenzend an den südlichen Bereich des Bebauungsplanes fließt das naturnahe Gewässer "Katharine", welches in der südlich angrenzenden Grünfläche

ein Sinterbecken ausgebildet hat. Westlich des Geltungsbereiches schließen sich Grünflächen und eine Wohnbaufläche an. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls eine Grünfläche, die als private Eigentümergeärten genutzt werden. Im Norden und Nordosten befinden sich Waldflächen.

In der Nähe des Änderungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet "Bodenstein" welches eine Gesamtfläche von 134 ha (davon 16 ha Totalreservat) hat und zum Naturraum "Ohmgebirge - Bleicheröder Berge" gehört. Es ist geprägt von naturnahen Buchen- und Laubmischwäldern und einer artenreichen Vogelfauna.

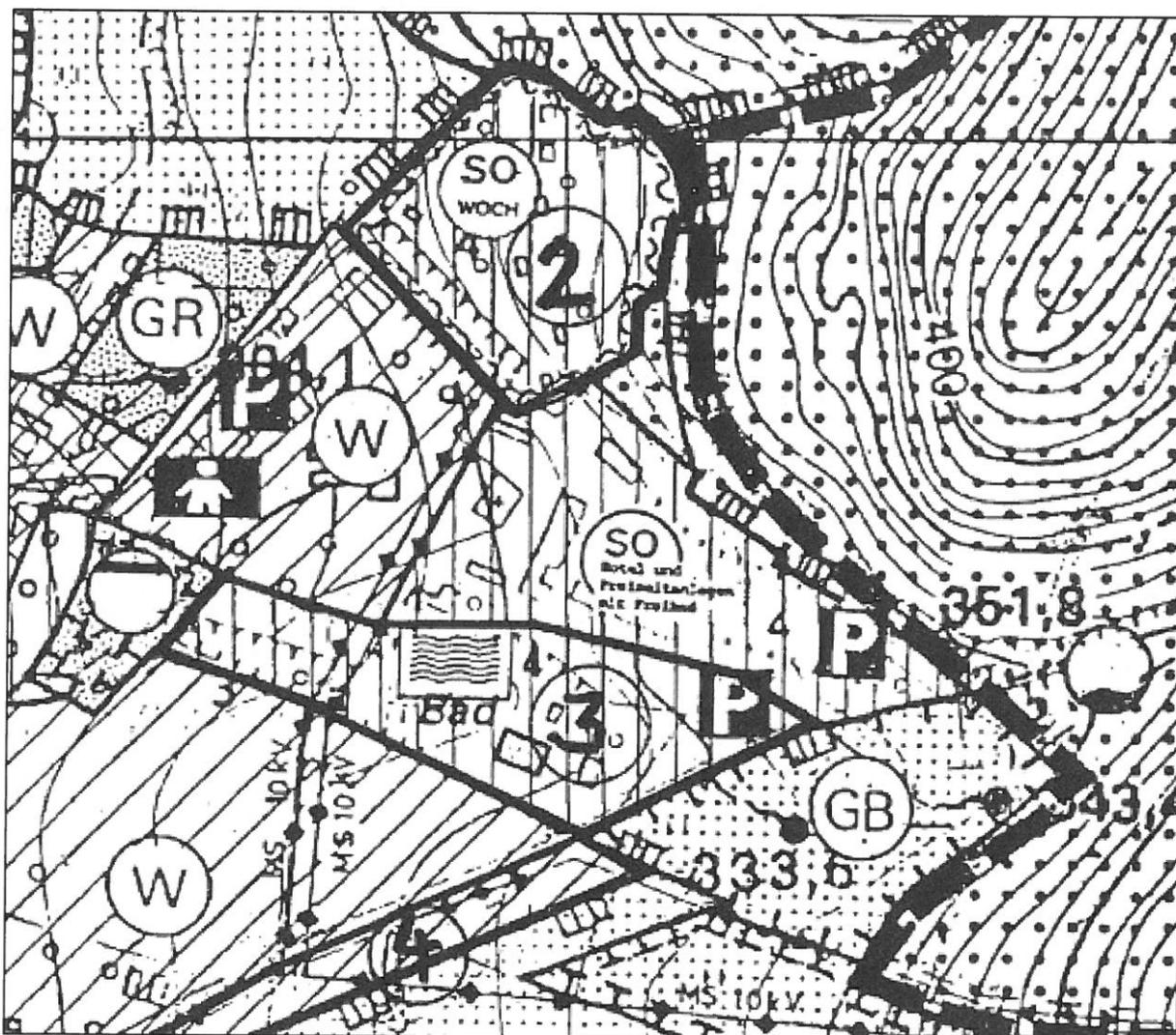
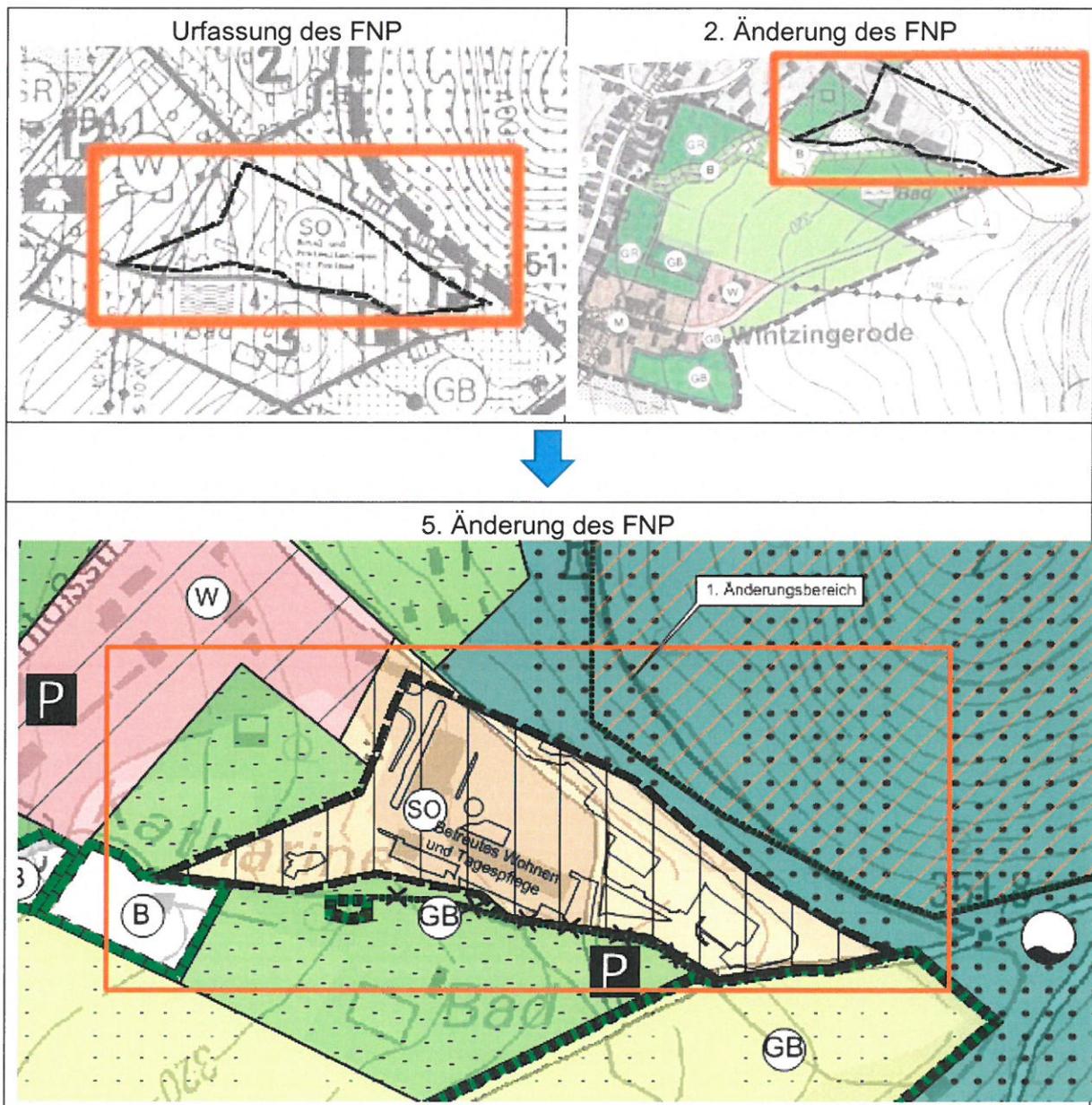


Abbildung 2 Ausschnitt Urschrift des FNP 1998



Abbildung 3 Ausschnitt 2. Änderung des FNP



## 5. PLANUNGSZIELE

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis sieht einen Änderungsbereich im Ortsteil Wintzingerode vor. Das Sonstige Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlagen mit Freibad" soll in ein Sonstiges Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Tagespflege" umgewidmet werden. Der Zuschnitt der Sondergebietsfläche soll auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 beschränkt bleiben und die restlichen umliegenden Flächen dem entsprechenden Zuschnitt angepasst werden, um nicht nutzbare Splitterflächen zu vermeiden. Aus diesem Grund wird die angrenzende Waldfläche bis an die Grenze des Geltungsbereiches erweitert. Die umliegenden Grünflächen werden auf die gleiche Weise angepasst. Ein Teil der in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzten Fläche für "Bestehende Ausgleichsflächen oder Maßnahmenflächen mit Erhaltungscharakter" wird ebenfalls dem Sondergebiet "Betreutes Wohnen und Tagespflege" zugeordnet, da nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld hier keine Maßnahmen stattgefunden haben und auch keine geplant sind. Außerdem ist diese Fläche im Privatbesitz des Vorhabenträgers. Der naturnahe Gewässerlauf der "Katharine" soll als geschütztes Linienbiotop festgesetzt werden und das dazugehörige Sinterbecken soll ebenfalls als geschütztes Biotop festgesetzt werden.



Abbildung 4 Gewässerlauf "Katharine"



Abbildung 5 Sinter der "Katharine"

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Betreutes Wohnen und Tagespflege an der Katharine" soll in dem ehemaligen Hotelgebäude eine Einrichtung für betreutes Wohnen entstehen und in der ehemaligen Gaststätte eine Tagespflege. Diese Gebäude sollen durch einen Verbindungsbau, in dem Büros errichtet werden sollen, miteinander verbunden werden. Ein Großteil der Nebenanlagen, wie auch die alte Kläranlage, sollen abgerissen und dafür eine neue Garage mit Unterstellmöglichkeiten errichtet werden. Die vorhandenen Wege und Zufahrten sollen bestehen bleiben und durch Feuerwehraufstellflächen und Stellplatzflächen ergänzt werden. Durch den Abriss der alten Gebäude und den Neubau von nur wenigen Nebenanlagen kann der Eingriff relativ gering gehalten werden. Da die ehemalige Kläranlage nicht mehr nutzbar ist, wird sie durch eine neue Kläranlage ersetzt. Dieser schließt sich ein Nachklärteich mit Einleitung in die Katharine an. Die Einleitgenehmigung liegt vor und wird vom Vorhabenträger und der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld erneuert.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Hotelkomplexes als Betreutes Wohnen und Tagespflege indem die schon vorhandenen Strukturen genutzt und geringfügig erweitert werden.

## 6. BEDARFSBEGRÜNDUNG

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leinefelde-Worbis zeigt einen deutlichen Rückgang der Gesamtbevölkerung (zwischen den Jahren 2010 und 2030 um -19 %). Dies ist vor allem auf die Folgen des demografischen Wandels zurückzuführen (Geburtenrückgang und Fortzüge). Trotz diesem Rückgang steigt der Anteil der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen stetig an (Gesamtzunahme von 46 % zwischen den Jahren 2010 und 2030). Dies zeigt, dass es zukünftig eine immer höhere Nachfrage nach Betreuung geben wird. Da diese auch aufgrund des Rückganges der Gesamtbevölkerung kaum im häuslichen Bereich abgedeckt werden kann.

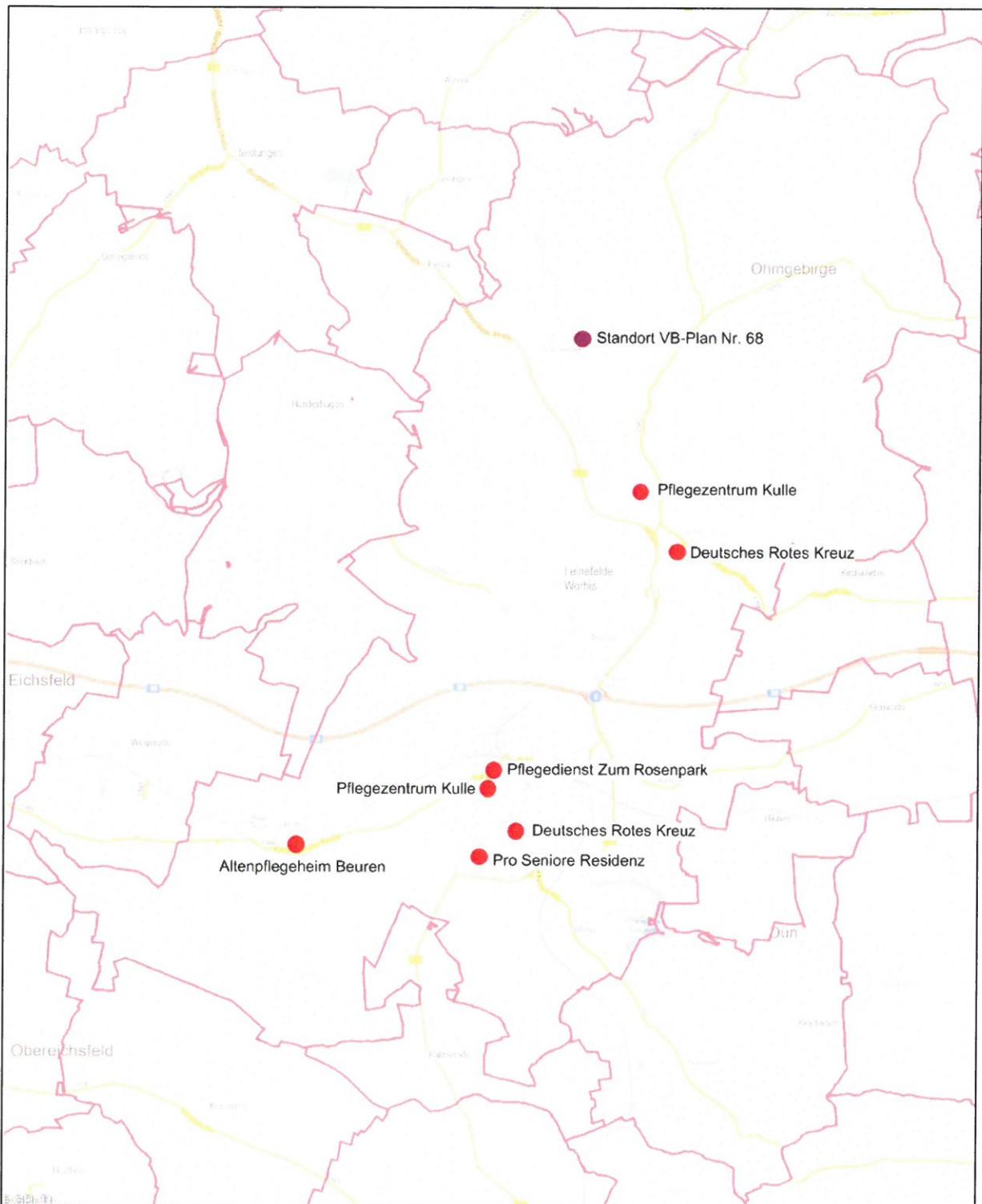
Jahr	Einwohner insgesamt	Einwohner über 65 Jahre	prozentualer Anteil
2010	19.536	4.015	21 %
2017	18.240	4.672	26 %
2030	15.840	5.861	37 %
	Gesamtabnahme: -19 %	Gesamtzunahme: 46 %	

**Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung Leinefelde-Worbis; Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Entwicklung der Bevölkerung ausgewählter Städte Thüringens 2010 bis 2030**

Dieses Defizit wird über die Betreuungseinrichtungen kompensiert. In der Stadt Leinefelde-Worbis und den 9 Ortsteilen gibt es insgesamt 5 Unternehmen mit 7 Standorten, die diese Dienstleistungen anbieten. Die folgende Tabelle und die nachfolgende Abbildung zeigen wie diese auf die einzelnen Ortsteile verteilt sind.

<b>Ortsteil</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Pflegeeinrichtungen</b>
Leinefelde	4	DRK Kv Eichsfeld e.V. Pflegezentrum Kulle GmbH (stationär) Pro Seniore Residenz Albert Schweitzer Pflegedienst Zum Rosenpark (Vorhabenträger)
Worbis	2	DRK Kv Eichsfeld e.V. Pflegezentrum Kulle GmbH (ambulant)
Kaltohmfeld	0	-
Wintzingerode	0	-
Kirchohmfeld	0	-
Breitenbach	0	-
Breitenholz	0	-
Beuren	1	Altenpflegeheim Beuren
Birkungen	0	-

**Tabelle 2** Verteilung der Betreuungseinrichtungen



**Abbildung 6 Betreuungseinrichtungen im Stadtgebiet von Leinefelde-Worbis**

Es ist deutlich zu erkennen, dass sich die meisten Einrichtungen in dem Ortsteil Leinefelde befinden und die Ortsteile nördlich der Bundesautobahn BAB A38 über nur zwei Einrichtungen verfügen. Da solche Pflegedienstleistungen oft in der Nähe des Wohnortes und der Familie

gesucht werden, kommen trotz der interkommunalen Abstimmung weiter entfernte Standorte nicht in Frage.

Andere Standorte für die Einrichtung eines weiteren Pflegedienstes nicht in Frage, da es keine geeigneten Baulücken oder Bauplätze gibt. Außerdem wird die Nutzung von Bestandsgebäuden nach dem Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung bevorzugt.

Der Standort im Ortsteil Wintzingerode eignet sich aufgrund seiner Lage im Norden des Stadtgebietes um den Bedarf im nördlichen Einzugsgebiet abzudecken. Außerdem eignet sich der Standort, da die Gebäude schon vorhanden sind und nur geringfügig umgebaut und modernisiert werden müssten. Die Lage am Wald und in dem ruhigen Ortsteil trägt zum Erholungswert und zur Aufenthaltsqualität der Einrichtung bei.

Der Ortsteil kann mittels der Buslinien 1 (Duderstadt-Dingelstädt), 21 (Leinefelde-Weilrode) und 38 (Worbis-Neuendorf) stündlich erreicht werden. Durch die Buslinien, die in die nächst größeren Orte (und Ortsteile) wie Leinefelde, Worbis, Dingelstädt, Duderstadt und Heilbad Heiligenstadt und damit das Nahverkehrsnetz der Bahnen erreicht werden.

Der Vorhabenträger "Pflegedienst zum Rosenpark" verfügt bereits über Einrichtungen im Ortsteil Leinefelde. Diese sind zum aktuellen Zeitpunkt ausgelastet. Trotz der Vollbelegung gibt es nach wie vor zahlreiche Anfragen für Betreuungsplätze, denen nicht nachgekommen werden kann. Die Anzahl der Nachfragen ist im Laufe der letzten Jahre stetig angestiegen und wird unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in Leinefelde-Worbis noch weiter ansteigen. Nach Aussage des Vorhabenträgers sind aktuell 74 Anfragen registriert (s. Anlage 1).

Aufgestellt durch:  
Claus- Christoph Ziegler



## **7. ANHANG**

Anlage 1      Bedarfsbegründung des Vorhabenträgers

## **Anlage 1 Bedarfsbegründung des Vorhabenträgers**

Leinefelde, 22.03.2017

### Errichtung eines Betreuten Wohnens in Winzingerode

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind ein ambulanter Pflegedienst im Landkreis Eichsfeld und haben im Jahr 2010 ein Betreutes Wohnen in der Bergstraße in Leinefelde bezogen.

Da wir merkten, dass die Anfrage in unserem Landkreis im Bezug auf ein Betreutes Wohnen vorhanden ist, eröffneten wir im Jahr 2014 ein Betreutes Wohnen mit Angliederung einer Tagespflegeeinrichtung im Steinweg in Leinefelde.

Seitdem ist eine stetige Nachfrage vorhanden, die wir jedoch momentan mit der vorhandenen Wohnungsanzahl nicht decken können.

Aus diesem Grund haben wir uns dazu entschlossen, ein weiteres Betreutes Wohnen und eine Tagespflegeeinrichtung in der Schlosstraße 9 in Winzingerode zu errichten.

In unserer hausinternen Interessenliste sind derzeit 74 Anfragen vermerkt, wobei eine wachsende Zunahme zu verzeichnen ist.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann diese nicht ausgehändigt, jedoch bei Interesse eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Stefan Brodmann