

Begründung mit Umweltbericht

4. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85

"Neuanlage Westernranch am Klien"

Stadt Leinefelde-Worbis
Landkreis Eichsfeld

Stand: 09/2018

Bearbeiter: C. Vogler/ B. Döring
AI GmbH KVV
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

Vorhabenträger: Yvonne Bonda
Am Rottersberg 39
37339 Worbis

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien"37327 Leinefelde-Worbis**

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren.....	2
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Lage des Plangebiets	2
3. Veranlassung und Ziel der Planung	2
3.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
3.2 Standortalternativenprüfung	4
4. Übergeordnete Planung	23
4.1 Regionalplanung.....	23
4.2 Flächennutzungsplan.....	25
4.2.1 Umweltbericht	28

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis**

1. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat am 14.03.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" in Worbis und parallel dazu die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" umfasst in der Gemarkung Worbis, Flur 9 die Flurstücke 77/3*; 78*; 110/1*; 110/2*; 117; 118; 121/1*; 148/6*; 150/4*; 152/4*; 152/5*; 156/7*; 156/9*; 157/5*; 160/9*; 875/20; 892/116 und weist in der Summe eine Fläche von ca. 5,08 Hektar auf. (*teilweise berührte Flurstücke).

2.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Leinefelde-Worbis, OT Worbis in der Nähe der Ortsumfahrung der B247.

Der Planbereich wird an allen Seiten durch landwirtschaftliche Nutzfläche eingegrenzt. Angrenzend der Ostseite befindet sich ein ländlicher bituminierter Weg, der derzeit als Wirtschaftsweg und zukünftig als Erschließungsstraße genutzt wird.

Das Gelände fällt von Nord mit ca. 390 m (NHN) nach Süd auf 364 m (NHN).

3. Veranlassung und Ziel der Planung

3.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" in Worbis, ist das Bauvorhaben zur Errichtung einer Westernranch der Familie Bonda. Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen, um die notwendigen Rechtsgrundlagen für die geplante Bebauung zu schaffen und um einer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden.

Worbis ist als eingetragener Tourismusort im Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) ausgewiesen. Ansätze für Pferdesport sind seit langem vorhanden (z.B. Siegfriederode), was sich weiterhin auch an dem gut ausgebauten Reitwegenetz in der Umgebung ablesen lässt.

Durch den Vorhabenträger ist die Ansiedlung einer privat betriebenen Westernranch mit verschiedenartigen Nutzungen vorgesehen, die über das Angebot der bekannten Anlagentypen deutlich hinausgehen.

Die folgenden Punkte geben einen Kurzüberblick über die geplante Ausrichtung des Unternehmens:

4. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

- Aufzucht, Verkauf, Zucht und Vermarktung von Pferden-Quarterhorse (Pferdeausbildung, Rodeo, Shows, Horsemanship, Lassoshow, Cutting, Roping)
- Aufzucht, Verkauf, Zucht und Vermarktung von Rindern (Pferdezubehör und Sattelshop)
- (Verkauf von Cowboy Equipment (Waren für Pferdesport und Reiterbedarf)
- Ranchrodeos mit Cowboyarbeit einschl. verschiedener Rinderdisziplinen
- Pensionspferdehaltung
- Wohn- u. Geschäftseinrichtung

Das mittelfristige Ziel des Unternehmens ist die Zucht und Haltung von bis zu 35 Pferden und 10 Rindern. Eine detaillierte Beschreibung des Betriebskonzeptes ist unter Punkt 2.3 der Begründung zu finden.

Der Stadtteil Worbis ist staatlich anerkannter Erholungsort und liegt an der Deutschen Fachwerkstraße. Die Stadt ist in besonderem Maße durch Tourismus-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägt und weist besondere Standortvorteile auf. Neben der historischen Altstadt bietet Worbis mit dem Bärenpark ein in Deutschland einzigartiges Tierschutzprojekt.

Bereits jetzt zieht die Umgebung zahlreiche Pferdeliebhaber an. Die Gründung einer Westernranch mit den oben angegebenen Zielen bietet für den Stadtteil Worbis die Gelegenheit, ein weiteres zusätzliches Highlight im unmittelbaren Umgebungsbereich des Stadtgebietes zu errichten. Kurze Wege in die Natur mit den Verbindungen zu dem gut ausgebauten Reitwegenetz, sowie die direkte Anbindung an das Stadtgebiet bietet Einwohnern und Touristen zahlreiche Möglichkeiten bei der Nutzung eines solchen Projekts.

Die Unterstützung zur Realisierung einer Westernranch bietet insgesamt positive Effekte für:

- die Förderung des Tourismus
- die Förderung des Sports und der Jugendarbeit
- die Stärkung und Erweiterung des Freizeitangebotes
- die Nutzung und Stärkung des vorhandene Reitwegenetzes
- die Stärkung des Standortfaktors Westensport

Im Gegensatz zu einem sogenannten „geschlossenen Konzept“ ist hier vorgesehen, dass die Gäste der Westernranch die touristische Infrastruktur der Stadt Leinefelde-Worbis und der Region nutzen. Deshalb werden entsprechende Einrichtungen innerhalb der Westernranch lediglich in eingeschränktem Umfang zur Grundversorgung der Gäste angeboten. Dies ist auch Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es besteht somit das Ziel, mit der Ansiedlung auch die lokale und regionale Wirtschaft zu fördern.

Es wird mit der Realisierung des Projektes eine Stützung und Steigerung der lokalen und regionalen Nachfrage für Handel, Handwerk, Dienstleistungen sowie der bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit positiven Effekten auf die Beschäftigungsverhältnisse am Ort und in der Region erwartet. Die Planung ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Das Konzept der Westernranch steht im Einklang mit den Zielen des HVE Eichsfeld Touristik e.V., deren Schwerpunkt auf landschaftsorientierten Freizeit- und Erholungsformen liegt.

3.2 Standortalternativenprüfung

Aufgrund der im Absatz 2.1 genannten städtebaulichen Zielsetzungen wurden im Rahmen einer Standortalternativenprüfung als mögliche Standorte für die Westernranch nur Flächen im Stadtgebiet rund um Worbis betrachtet.

Die allgemeinen Grundvoraussetzungen für die Standortwahl lassen sich mit Philosophie der Kombination von Natur und Komfort gut beschreiben. Der Stadtteil Worbis ist als Standort hierfür sehr gut geeignet. Die Zielgruppen sind vordergründig Pferde- und Naturliebhaber aber auch Aktivurlauber, Ruhesuchende, Familien, Sportler und Tagesgäste.

Die maßgeblichen Randbedingungen für die Standortwahl waren insbesondere:

- ruhige Umgebung der geplanten Anlage mit möglichst geringer Fahrzeugfrequenz, dennoch schnelle Erreichbarkeit und Anbindung an die Ortsverbindungsstraßen
- fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtungen aus dem Umgebungsbereich vom Stadtteil Worbis
- gute Erreichbarkeit qualitativ hochwertiger Infrastruktureinrichtungen in der Stadt
- Flächenverfügbarkeit
- Beherrschbarer Eingriff in die Natur (Ausschlusskriterien waren Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete)
- einzigartige Lage in natürlicher Umgebung

Durch die Stadtverwaltung wurden unter Berücksichtigung der Randbedingungen fünf potentielle Standorte mit direkter Anbindung an die Ortslage benannt, welche untersucht und nach unterschiedlichen Kriterien bewertet wurden.

1. Erfordernisse aus der geplanten Nutzung (Pferderanch)

- Flächengröße
- Lage / Erreichbarkeit
- Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit
- Bodenverhältnisse

2. Kriterien aus Sicht der Stadt- / Regionalplanung

- Derzeitige Nutzung
- Nähe zum Reitwegenetz
- Konfliktpotenzial (z.B. Nähe zu Wohnbebauung)

3. Kriterien aus Sicht des Naturschutzes

- Schutzgebiete (NSG, LSG, Biotopverbund, etc.)
- Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild

4. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Es handelt sich um die folgenden Standorte:

- Standort 1: Worbis, „Am Klien“
- Standort 2: Worbis, Agrarstandort „Am Langenberg“
- Standort 3: Worbis, „Am Klosterweg“
- Standort 4: Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“
- Standort 5: Breitenbach, Agrarstandort Otto-Reuter Straße

Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zum Nordthüringer Buntsandstein-Hügelland (Naturraum 2.1 nach HIEKEL et al. 2004). Der Naturraum liegt im Nordwesten Thüringens und kann aus geologischer Sicht dem mittleren Buntsandstein zugeordnet werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung prägt das Landschaftsbild in der weiträumigen, flachen bis flachwelligen Landschaft, in der naturnahe Strukturen weitgehend ausgeräumt sind. Auf den fruchtbaren Böden wird überwiegend Ackerbau auf großen Schlägen betrieben. Unterteilungen, Kammerungen sind nur durch vereinzelte baumbestandene Graben(Bach)- und Wegeabschnitte gegeben.

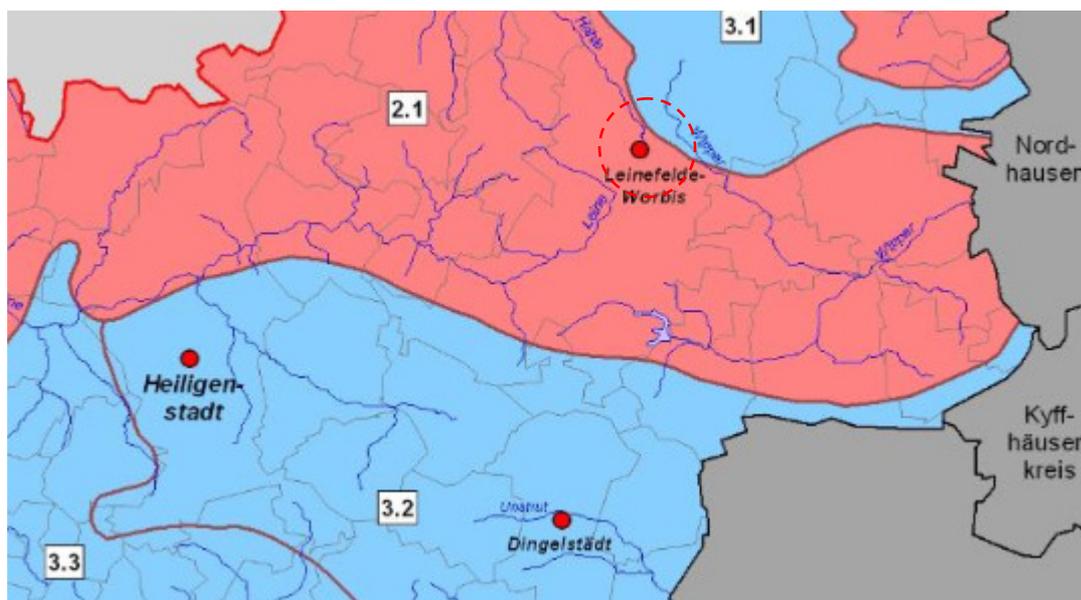


Abb. 1: Naturräumliche Gliederung (Hiekel 2004)

Auswirkungen auf naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Die zu betrachtenden Standorte liegen Luftlinie ca.:

- 3,6 km südlich des FFH-Gebiet Ohmgebirge
- 6,1 km nördlich des FFH-Gebiet Mittlerer Dün
- 8 km westlich des FFH-Gebietes Bleicheröder Berge
- 1,2 km westlich (vom Standort 1) das VSG Untereichsfeld-Ohmgebirge 1,5 km nördlich des Standort 5
- 3,4 km südlich des NSG Bodenstein (Standort 1 und 2) (12 km nordwestlich des NSG Keulaer Wald)
- 5 km nordöstlich (Standort 4 und 5) des Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal
- 5 km nordöstlich (Standort 4 und 5) des LSG Obereichsfeld

4. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

- 5,5 km westlich des LSG Bleicheröder Berge
- 12 km westlich des LSG Dün-Helbetal
- 10 km südöstlich des LSG Untereichsfeld

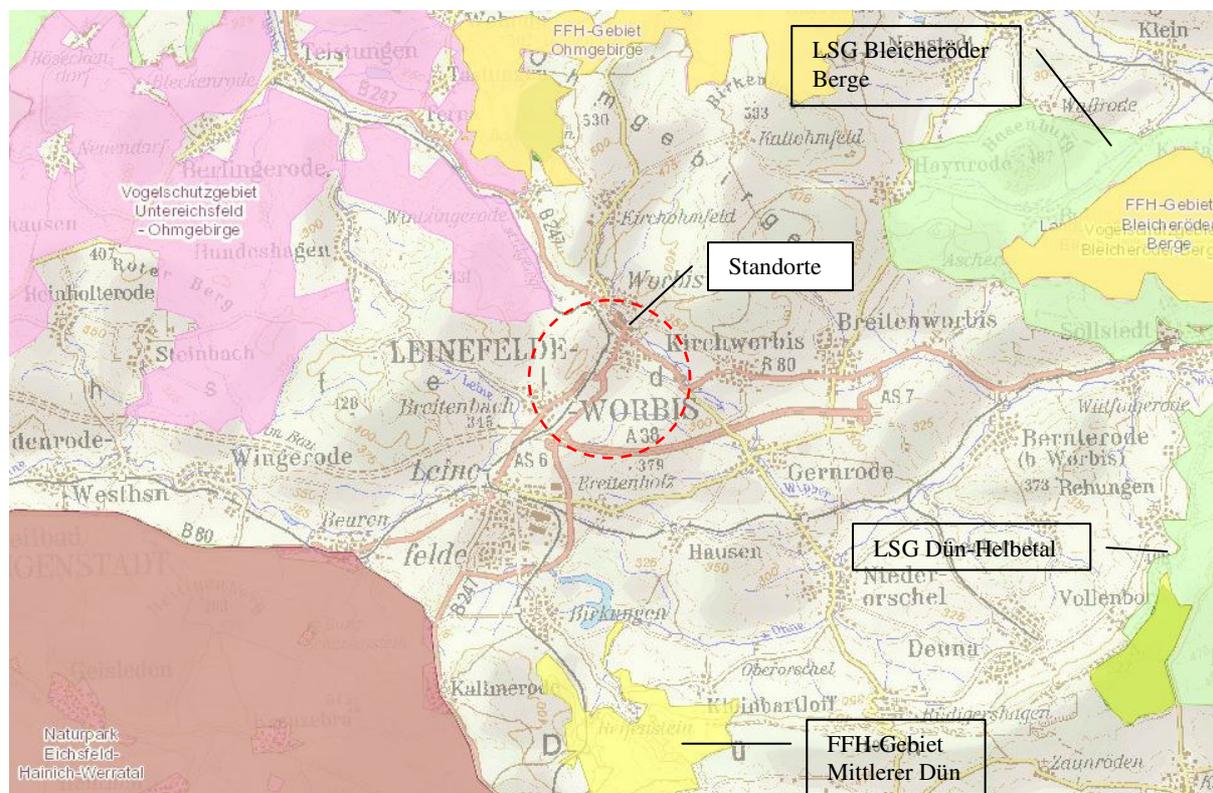


Abb. 2: Schutzgebiete (BFN 2016)

Durch die Ansiedlung der geplanten Westernranch in Leinefelde-Worbis ergeben sich Synergien mit dem bereits bestehenden touristischen Angebot insbesondere im Stadtteil Worbis.

Der in Worbis ansässige Bärenpark stellt einen wesentlichen Verknüpfungspunkt des touristischen und kulturellen Angebotes mit der geplanten Westernranch dar. Durch räumliche Nähe zwischen den Objekten kann die Wertigkeit der Angebote erhöht werden.

Eine optimale Verquickung der Angebote, insbesondere für naturnahen Tourismus, wird durch eine fußläufige Erreichbarkeit geschaffen werden. Der Charakter des Stadtteils Worbis wird damit weiter ausgeprägt, was die touristische Attraktivität in der gesamten Stadt erhöht.

Nachfolgend werden die 5 Alternativstandorte hinsichtlich der Lage im Raum sowie im Rahmen einer Fotodokumentation vorgestellt.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

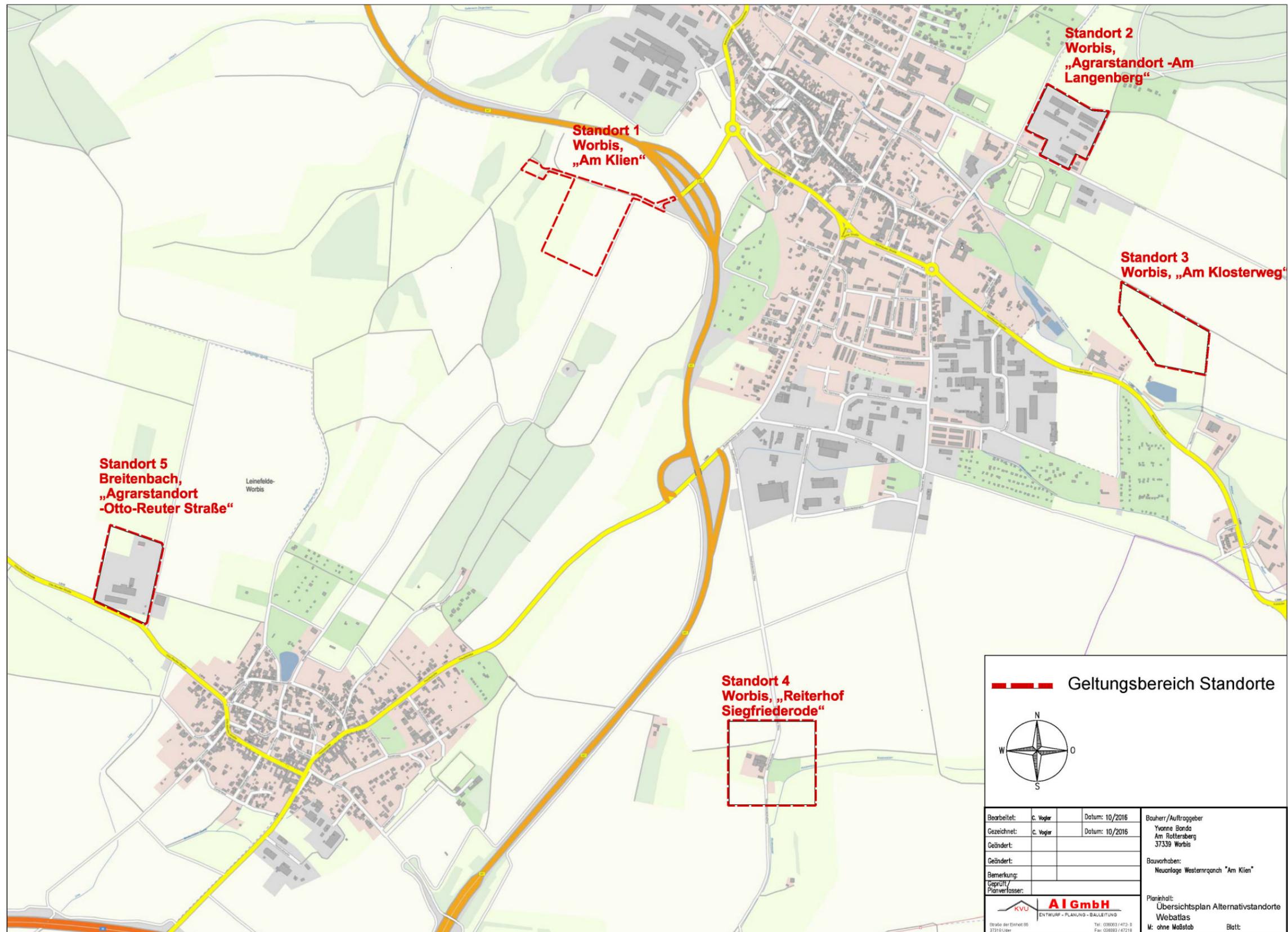


Abb. 3: Übersichtskarte Webatlas Gesamt

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis



Abb. 4: Fotostandorte

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis**

Standort 1



Foto. 1: Ansicht über das Plangelände nach Norden (auf Worbis)

Einsehbarkeit von Westen unerheblich (Reliefierung des Geländes)



Standort hinter Hügel und Gehölzstreifen nicht sichtbar

Foto. 2: Ostansicht (Aussichtspunkt Kreuz westl. der Ortsumgebung)



Foto. 3: Ansicht von Norden (Kreisverkehr Stadteingang)



Foto. 4: Ansicht von Nordosten (Aussichtspunkt an der Hardtkapelle)

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis**

Standort 2	Einsehbarkeit von Süden unerheblich (vorgelagerte Bebauung)
 <p data-bbox="107 799 1010 831">Foto. 5: Ansicht von Nordwesten (Aussichtspunkt an der Hardtkapelle)</p>	 <p data-bbox="1048 799 1760 831">Foto. 6: Ansicht von Norden (Gartensiedlung/Waldrand)</p>
 <p data-bbox="107 1353 622 1385">Foto. 7: Ansicht von Südosten (Feldflur)</p>	 <p data-bbox="1048 1353 1619 1385">Foto. 8: Blick vom Plangelände nach Westen</p>

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis**

Standort 3	Einschbarkeit von Süden unerheblich (vorgelagerte Gehölze)
 <p data-bbox="109 799 994 831">Foto. 9: Ansicht von Nordosten (Aussichtspunkt an der Hardtkapelle)</p>	 <p data-bbox="1048 799 1753 831">Foto. 10: Ansicht von Osten (Feldweg von Kirchworbis)</p>
 <p data-bbox="109 1353 719 1385">Foto. 11: Ansicht von Norden (Feldweg/Feldflur)</p>	 <p data-bbox="1048 1353 1776 1385">Foto. 12: Ansicht von Westen (Ortsrand Worbis/Friedhof)</p>

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis**

Standort 4	Einschbarkeit nur im Nahbereich (bis 400 m) gegeben (Troglage)
<p>A landscape photograph showing a green field in the foreground and a valley in the distance under a cloudy sky. A red arrow points to a specific spot on the horizon line.</p> <p data-bbox="100 799 607 831">Foto. 13: Ansicht von Norden (Feldflur)</p>	<p>A landscape photograph showing a green field in the foreground and a valley in the distance under a cloudy sky. A red arrow points to a specific spot on the horizon line.</p> <p data-bbox="1037 799 1800 831">Foto. 14: Ansicht von Südosten (Ortsausgang Breitenbach)</p>
<p>A landscape photograph showing a green field in the foreground and a valley in the distance under a cloudy sky. A red arrow points to a specific spot on the horizon line.</p> <p data-bbox="100 1353 853 1385">Foto. 15: Ansicht von Westen (Feldweg an Ortsumgehung)</p>	<p>A landscape photograph showing a green field in the foreground and a valley in the distance under a cloudy sky. A red arrow points to a specific spot on the horizon line.</p> <p data-bbox="1037 1353 1756 1385">Foto. 16: Ansicht von Süden (an Autobahnüberführung)</p>

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis**

Standort 5



Foto. 17: Ansicht von Süden (Gartensiedlung am Ortsrand Leinefelde)

Einschbarkeit von Westen unerheblich (Reliefierung des Geländes)



Foto. 18: Ansicht von Südosten (Ortsausgang Breitenbach)



Foto. 19: Ansicht von Norden (Feldflur)



Foto. 20: Ansicht von Osten (Ortsrand Breitenbach)

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Kriterium	Standort 1 Worbis, „Am Klien“	Standort 2 Worbis, „Agrarstandort -Am Langenberg“	Standort 3 Worbis, „Am Klosterweg“	Standort 4 Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“	Standort 5 Breitenbach, „Agrarstandort - Otto-Reuter Straße“
					
Lage im Raum und zum Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - südlich zum Ortsteil Worbis in leichter Tallage am Nordhang. - Sehr gute Erreichbarkeit sowohl von Worbis als auch aus Richtung Breitenbach - Sehr gute Anbindung an ausgebauten Wirtschaftsweg - Direkte Anbindung an B247 - Derzeitige Nutzung als Acker- und Grünlandfläche - Wohnbebauung in ausreichendem Abstand zum Standort - Exponierte Randlage zum OT Worbis - Weideflächen in unmittelbarer Umgebung sind vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - nordöstlich zum Ortsteil Worbis - Sehr gute Erreichbarkeit des Geländes ist gewährleistet - Anbindung an Straße „Am Stadion“ - bestehender Landwirtschaftsbetrieb, Nachnutzung möglich - Sportzentrum und Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung - Keine verfügbaren Weideflächen in unmittelbarer Umgebung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - östlich zum Ortsteil Worbis - Sehr gute Erreichbarkeit des Geländes ist gewährleistet - Anbindung an Straße „Am Klosterweg“ - Derzeitige Nutzung als Acker- und Grünlandfläche - unmittelbare Nähe zum Flußlauf der Wipper - Wohnbebauung in ausreichendem Abstand zum Standort - Eventuelle Beeinträchtigungen des Auelandschaftsbild - Keine verfügbaren Weideflächen in unmittelbarer Umgebung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - südlich von dem Ortsteil Worbis - Gute Erreichbarkeit des Geländes ist gewährleistet - Anbindung an Siegfriederöder Weg - Angliederung an vorhandenen Reiterhof, - Derzeitige Nutzung potentieller Flächen als Acker- und Grünlandfläche - Wohnbebauung in deutlichem Abstand zum Standort - Keine verfügbaren Weideflächen in unmittelbarer Umgebung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - nordwestlich der Gemeinde Breitenbach - Gute Erreichbarkeit des Geländes ist gewährleistet - Anbindung an Otto-Reuter Straße - bestehender Landwirtschaftsbetrieb, Nachnutzung möglich - Wohnbebauung in ausreichendem Abstand - Exponierte Randlage zum Ortsteil Breitenbach - Derzeit keine verfügbaren Weideflächen in unmittelbarer Umgebung vorhanden - Durch Umnutzung von Ackerland ist unter Umständen die Schaffung von Weideflächen möglich, die Verfügbarkeit der Flächen hängt unter anderen von Förderprogrammen und der Laufzeit von Pachtverträgen ab.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Kriterium	Standort 1 Worbis, „Am Klien“	Standort 2 Worbis, „Agrarstandort -Am Langenberg“	Standort 3 Worbis, „Am Klosterweg“	Standort 4 Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“	Standort 5 Breitenbach, „Agrarstandort - Otto-Reuter Straße
Darstellung im Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> -Der westliche Geltungsbereich wird teilweise als Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung fs24 dargestellt. -In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-5, RP-N) -Die Restfläche ist als unbeplante Weißfläche dargestellt. -Die Planung an diesem Standort stellt bei entsprechender Berücksichtigung der Standorte von Gebäuden keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar. 	<ul style="list-style-type: none"> -Der Geltungsbereich wird als Siedlungsbereich sowie als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung gekennzeichnet -In den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. G 4-19, RP-N) -Die Planung an diesem Standort stellt keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar. 	<ul style="list-style-type: none"> -Der Geltungsbereich befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung sowie im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz -In den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. G 4-19, RP-N) -In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. G 4-7, RP-N) -Die Planung an diesem Standort stellt hinsichtlich des Hochwasserschutzes einen Widerspruch zur Regionalplanung dar. 	<ul style="list-style-type: none"> -Der Geltungsbereich befindet sich im Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung lb-45 -In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. G 4-12, RP-N) -Die Planung an diesem Standort stellt keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar. 	<ul style="list-style-type: none"> -Der Geltungsbereich wird als Siedlungsbereich gekennzeichnet -Die Planung an diesem Standort stellt keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.
Darstellung im Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> -Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft -Änderung des F-Planes ist im Parallelverfahren erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> -Darstellung als Mischgebiet -Änderung des F-Planes ist im Parallelverfahren erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> -Darstellung als Fläche für Freizeit und Erholung -Änderung des F-Planes ist im Parallelverfahren erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> -Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft -Änderung des F-Planes ist im Parallelverfahren erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> -Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft -Änderung des F-Planes ist im Parallelverfahren erforderlich

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Kriterium	Standort 1 Worbis, „Am Klien“	Standort 2 Worbis, „Agrarstandort -Am Langenberg“	Standort 3 Worbis, „Am Klosterweg“	Standort 4 Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“	Standort 5 Breitenbach, „Agrarstandort - Otto-Reuter Straße
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Plateaurandlage, exponiert Südwest Worbis - Landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker und Grünland - Sichtabschirmung von West und Ost durch Gehölzbestände und tlw. Relief, - Vorbelastung aus Richtung Ost durch Freileitung und Straßenkörper (B 247) - Keine größere bauliche Vorprägung, daher umfangreiche Eingrünung des Plangebiets zur Einpassung in das Landschaftsbild erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorh. Bebauung in Ortsrandlage, - Vorhandenes Agrargebäude - Sichtverschattung von Süd (Gebäude) und West (Gehölze am Feldweg), - Vorbelastung durch bestehende Agrargebäude - Einbindung in das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastung nicht maßgeblich, dennoch erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ebener Auenbereich der Wipper – Grünland/Weide - Sichtverschattung von Süd und tlw. Ost (Gehölze) - Vorbelastung durch Freileitung - Keine bauliche Vorprägung, daher umfangreiche Eingrünung des Plangebiets zur Einpassung in das Landschaftsbild erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tallage im Ackerhügelland, - Acker, Grünland, Weide, Reiterhof, - nur im direkten Nahbereich, ca. 400 m, einsehbar - Einbindung in das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastung nicht maßgeblich, dennoch erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Leichte Hanglage südexponiert - Agrargebäude, Wiese - Sichtverschattung tlw. von West (Hügel) - Einbindung in das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastung nicht maßgeblich, dennoch erforderlich.
Naturschutz- rechtliche Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Schutzgebiete (NSG, LSG) →Keine - Auswirkungen auf Schutzgebiete (Schutzgebiete nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG) →Keine, westlich angrenzender Komplex aus 4211, 6341, 6510, 4710, 6223 (Trocken-/Halbtrockenrasen, Einzelbaum, Streuobstwiese, Staudenflur, Trockengebüsch - Auswirkungen auf Biotopverbund, →Gering - Auswirkungen auf Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften.) →Keine 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Schutzgebiete (NSG, LSG) →Keine - Auswirkungen auf Schutzgebiete (Schutzgebiete nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG) →Keine, nördlich liegende Obstbestände – 6510 und 6540 - Auswirkungen auf Biotopverbund, →Keine - Auswirkungen auf Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften.) →Keine 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Schutzgebiete (NSG, LSG) →Keine - Auswirkungen auf Schutzgebiete (Schutzgebiete nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG) →Keine, südlicher Randbereich 3230 - großflächiges Schilf-Röhricht in Aue der "Wipper - Auswirkungen auf Biotopverbund, →Gering - Auswirkungen auf Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften.) →Wahrscheinlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Schutzgebiete (NSG, LSG) →Keine - Auswirkungen auf Schutzgebiete (Schutzgebiete nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG) →Keine, 2513-Kleines Standgewässer, Nördlich liegende Streuobstwiesen 6510 - Auswirkungen auf Biotopverbund, →Gering - Auswirkungen auf Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften.) →Möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Schutzgebiete (NSG, LSG) →Keine - Auswirkungen auf Schutzgebiete (Schutzgebiete nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG) →Keine, - Auswirkungen auf Biotopverbund, →Keine - Auswirkungen auf Gefährdete Arten- / Lebensgemeinschaften.) →Keine
Beeinträchtigung Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen des Bauvorhabens auf Lebensraum →Gering - Biotopverbesserung durch Ost-Westverbund 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen des Bauvorhabens auf Lebensraum →Gering - Biotopverbessernd durch Entsiegelung, Begrünung - Biotopverbund in Ost-West Richtung 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen des Bauvorhabens auf Lebensraum →wahrscheinlich - bereits vielfältige Strukturen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen des Bauvorhabens auf Lebensraum →Gering - bereits vielfältige Strukturen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen des Bauvorhabens auf Lebensraum →Gering - Biotopverbessernd durch Begrünung

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Kriterium	Standort 1 Worbis, „Am Klien“	Standort 2 Worbis, „Agrarstandort -Am Langenberg“	Standort 3 Worbis, „Am Klosterweg“	Standort 4 Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“	Standort 5 Breitenbach, „Agrarstandort - Otto-Reuter Straße
Eigentum/ Verfügbarkeit	- Alle notwendigen Flächen sind für das geplante Vorhaben am Standort derzeit vollständig verfügbar. Weideflächen sind in unmittelbarer Umgebung durch Anpachtung verfügbar. So sind die drei unmittelbar beachtbaren Grundstücke in der Gemarkung Worbis, Flur 9, Flurstücke 858/115; 857/114 und 891/113 mit der Erbengemeinschaft Bonda als Ackergrasflächen für den Weidebetrieb nutzbar. Weitere Flächen sind zusätzlich vorhanden.	- Aktuell keine Flächen verfügbar, Altanlage könnte voraussichtlich erworben werden.	- Teilflächen können voraussichtlich erworben/gepachtet werden, - Ca. 1 ha, Rest unklar - Zusätzlich notwendige Weideflächen sind in unmittelbarer Umgebung nicht verfügbar - Die Pferde müssten regelmäßig zu den verfügbaren Weideflächen geführt werden	- Aktuell keine Flächen verfügbar - Unklar inwiefern im Umgebungsbereich geeignete Flächen erworben/gepachtet werden können - Zusätzlich notwendige Weideflächen sind in unmittelbarer Umgebung nicht verfügbar - Die Pferde müssten regelmäßig zu den verfügbaren Weideflächen geführt werden	- Aktuell keine Flächen verfügbar, Altanlage könnte voraussichtlich erworben werden - Ca. 6 ha - Zusätzlich notwendige Weideflächen sind in unmittelbarer Umgebung nicht verfügbar - Die Pferde müssten regelmäßig zu den verfügbaren Weideflächen geführt werden
Nutzung	- Landwirtschaftliche Flächen – Grün- und Ackerfläche - Durch Vorhaben erfolgt vollständige Überplanung des Geländes	- zurzeit Hauptstützpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes - Durch Vorhaben erfolgt möglicherweise Nachnutzung des Betriebes. Jedoch ist eine vollständige Überplanung des Geländes erforderlich. Bestehende Bausubstanz kann nicht für das geplante Vorhaben genutzt werden.	- Landwirtschaftliche Flächen – Grün- und Ackerfläche - Durch Vorhaben vollständige Überplanung des Geländes	- Landwirtschaftliche Flächen – Ackerfläche, Pferdesport - Ergänzung an einer bestehenden, genutzten und ausgewiesenen Anlage	- Bestehender Landwirtschaftsstandort - Durch Vorhaben erfolgt möglicherweise Nachnutzung des Betriebes, Jedoch ist eine vollständige Überplanung des Geländes erforderlich. Bestehende Bausubstanz kann nicht für das geplante Vorhaben genutzt werden.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Kriterium	Standort 1 Worbis, „Am Klien“	Standort 2 Worbis, „Agrarstandort -Am Langenberg“	Standort 3 Worbis, „Am Klosterweg“	Standort 4 Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“	Standort 5 Breitenbach, „Agrarstandort - Otto-Reuter Straße
Städtebauliches Konfliktpotenzial mit Nachbarschaft	Aufgrund des Abstandes zum Stadtgebietes sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm-, Staub-, und Geruchsmissionen zu erwarten. Eventuell können Bewässerungsanlagen erforderlich sein, welches auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt wird. Sehr gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Worbis.	In unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Kleingartenanlage sowie eine Wohnbebauung. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Belastungen im Hinblick auf Immissionen vorhanden. Die Anordnung einer Westernranch würde dieses Problem nicht beseitigen. Sehr gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Worbis.	Aufgrund des Abstandes zum Stadtgebietes sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm-, Staub-, und Geruchsmissionen zu erwarten. Eventuell können Bewässerungsanlagen erforderlich sein, welches auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt wird. Gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Worbis.	Aufgrund des Abstandes zum Stadtgebietes und der Vorbelastung durch die bestehende Reitanlage sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm-, Staub-, und Geruchsmissionen in der Umgebung zu erwarten. Eventuell können Bewässerungsanlagen erforderlich sein, welches auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt wird. Schlechte fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Worbis.	Aufgrund des Abstandes zum OT Breitenbach sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm-, Staub-, und Geruchsmissionen zu erwarten. Eventuell können Bewässerungsanlagen erforderlich sein, welches auf der Ebene der Baugenehmigung geregelt wird. Schlechte fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Worbis.
Erschließung/ Ver- und Entsorgung	-Zuwegung über ländlichen Weg vorhanden, weiterer Ausbau notwendig -Trinkwasser anliegend in ländlichen Weg -Abwasseranschluss nicht vorhanden, muss über Abwasserbehandlungsanlage behandelt werden. Niederschlagswasser ist zu nutzen bzw. vor Ort zu versickern. -Elektro in der Nähe vorhanden	-Zuwegung über Straßenanschluss vorhanden -Trinkwasseranschluss vorhanden -Abwasseranschluss vorhanden -Elektroanschluss vorhanden	-Anschluss an die Nordhäuser Straße vorhanden -Trinkwasserleitung muss bis zum B-Plan Gebiet geführt werden -Abwasser nicht vorhanden, muss über Abwasserbehandlungsanlage behandelt werden -Problematik Hochwasserstände Wipper sind zu betrachten -Elektroanschluss in der Nähe vorhanden	-Zuwegung über ländlichen Weg vorhanden -Trinkwasser anliegend in ländlichen Weg -Abwasser nicht vorhanden, muss über Abwasserbehandlungsanlage behandelt werden -Elektroanschluss in der Nähe vorhanden	-Zuwegung über Otto Reuter Straße vorhanden -Trinkwasseranschluss vorhanden -Abwasseranschluss vorhanden -Elektroanschluss vorhanden

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Kriterium	Standort 1 Worbis, „Am Klien“	Standort 2 Worbis, „Agrarstandort -Am Langenberg“	Standort 3 Worbis, „Am Klosterweg“	Standort 4 Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“	Standort 5 Breitenbach, „Agrarstandort - Otto-Reuter Straße
Bodenverhältnisse / Baugrund- verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Oberer bis Mittlerer Muschelkalk - Lehm, stark steinig (Sedimente des Unteren Muschelkalkes – Verwitterungslehm) - Böden mit hohem Anteil an silikatischen Gesteinen Braunerden und Braunerde-Pseudogleye aus Sand- und Schluffsteinverwitterung - Mittelfruchtbare Böden - Tragfähiger Baugrund <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Hanglage umfangreiche Erdarbeiten notwendig und dadurch voraussichtlich höhere Aufwendungen - Erdmengen werden größtenteils vor Ort wieder eingebaut zur Geländeprofilierung - Grundsätzliche Eignung wurde über ein Baugrundgutachten bereits festgestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Oberer Buntsandstein fluviatile Sedimente - Hanglehm, lössartig - Böden mit hohem Anteil an Löss, Braunerden mit Pararendzinen aus Sandlöss oder Löss über Sand- oder Lehmfließerde mit Kolluvisoln - Aufgrund der bestehenden Bebauung wird von einem tragfähigem Baugrund ausgegangen <ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Rückbau von Gebäuden notwendig, dadurch aufwändige Entsorgung des Materials - Schadstoffbelastung unklar - Baugrundverhältnisse sind über ein Baugrundgutachten zu bewerten 	<ul style="list-style-type: none"> - Oberer bis Mittlerer Buntsandstein fluviatile Sedimente Quellkalk z.T. Wiesenkalk Lehm – Vega (Auelehm über Sand, Kies) Hanglehm, lössartig - Boden der Auen und Niederterrassen, Vegen und Vega-Gleye aus Auenschluff und –lehm und Böden mit hohem Anteil an Löss Braunerden mit Pararendzinen aus Sandlöss oder Löss über Sand- oder Lehmfließerde mit Kolluvisoln <ul style="list-style-type: none"> - Schwankender Grundwasserspiegel der durch die Nähe zum Fluß beeinflusst ist - Vernässungsstellen sind möglich - Baugrundverhältnisse sind über ein Baugrundgutachten zu bewerten 	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlerer Buntsandstein - Löss, sandig – Braunerde/-Parabraunerde Lehm – Vega (Nebentäler) Sandiger Lehm (vorw. Sedimente des Unteren Buntsandstein (Verwitterungslehm) - Böden mit hohem Anteil an silikatischen Gesteinen Braunerden und Braunerde-Pseudogleye aus Sand- und Schluffsteinverwitterung <ul style="list-style-type: none"> - Eine detaillierte Bewertung ist noch nicht möglich, da der exakte Standort fraglich ist. - Aufgrund der Geländetopografie sind hier jedoch umfangreiche Erdarbeiten zu erwarten - Baugrundverhältnisse sind über ein Baugrundgutachten zu bewerten 	<ul style="list-style-type: none"> - Unterer bis Mittlerer Muschelkalk Mittlerer Buntsandstein fluviatile Sedimente - Sandiger Lehm (vorw. Sedimente des Unteren Buntsandstein (Verwitterungslehm) - Böden mit hohem Anteil an silikatischen Gesteinen Braunerden und Braunerde-Pseudogleye aus Sand- und Schluffsteinverwitterung <ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Rückbau von Gebäuden notwendig, dadurch aufwändige Entsorgung des Materials - Schadstoffbelastung unklar - Baugrundverhältnisse sind über ein Baugrundgutachten zu bewerten

4. Änderung des Flächennutzungsplanes
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85
"Neuanlage Westernranch am Klien" 37327 Leinefelde-Worbis

Kriterium	Standort 1 Worbis, „Am Klien“	Standort 2 Worbis, „Agrarstandort -Am Langenberg“	Standort 3 Worbis, „Am Klosterweg“	Standort 4 Worbis, „Reiterhof Siegfriederode“	Standort 5 Breitenbach, „Agrarstandort - Otto-Reuter Straße
Förderung Tourismus, Sport und Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Direkte Nähe zum „Mittelzentrum“ (vgl. Pkt. 3.2) - Direkte Anbindung an ausgewiesenen Reitwanderweg - Ortsrandlage ermöglicht Ausritte ins umliegende Grün - Derzeit am Standort keinerlei touristische und sportliche Ansprüche. Die Westernranch kann als Zwischenstation vom Wanderreiten gewertet werden. - Eigenes abgeschlossenes Ensemble welches selbständig wirkt ohne dass Korrelationen zu erwarten sind. 	<ul style="list-style-type: none"> - Direkte Nähe zum „Mittelzentrum“ (vgl. Pkt. 3.2) - Direkte Anbindung an ausgewiesenen Reitwanderweg - Ortsrandlage ermöglicht Ausritte ins umliegende Grün - Der bestehende Sport- und Freizeitbereich wird über den Reitsport weiterentwickelt 	<ul style="list-style-type: none"> - Direkte Nähe zum „Mittelzentrum“ (vgl. Pkt. 3.2) - Keine direkte Anbindung an ausgewiesenen Reitwanderweg - Ortsrandlage jedoch Erreichbarkeit von geeigneten Wege schwierig - Nähe zur Büschlebsmühle lässt das Entstehen von positiven Synergien erwarten - Eventuell entstehen Probleme durch einem sich überschneidenden Betriebskonzept - Teil des Standortes des vorgesehenen Reitzentrum Worbis (2004/05) 	<ul style="list-style-type: none"> - Direkte Nähe zum Mittelzentrum - Direkte Anbindung an ausgewiesenen Reitwanderweg - Ortsrandlage ermöglicht Ausritte ins umliegende Grün - Der bestehende Reiterhof wird städtebaulich als Reitsportzentrum gewertet - Eventuell ergänzende Angebote durch Erweiterung des Tierbestandes - Eventuell entstehen Probleme durch vorhandenen Reiterhof und der geplanten Westernranch mit einem sich teilweise überschneidenden Betriebskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine direkte Nähe zum „Mittelzentrum“ (vgl. Pkt. 3.2) - Direkte Anbindung an ausgewiesenen Reitwanderweg, in näherer Umgebung aber vorhanden - Ortsrandlage ermöglicht Ausritte ins umliegende Grün - Derzeit am Standort keinerlei touristischen und sportlichen Ansprüche. Die Westernranch kann als Zwischenstation vom Wanderreiten gewertet werden. - Eigenes abgeschlossenes Ensemble welches selbständig wirkt ohne dass Korrelationen zu erwarten sind
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen sind bereits verfügbar und müssen nicht weiter angekauft bzw. angepachtet werden - Erhöhte Aufwendungen zur Geländeprofilierung. Kann jedoch in Eigenleistung des Familienbetriebes erbracht werden, da die entsprechende Technik vorhanden ist und kein zusätzlicher Materialbedarf besteht. Dadurch deutliche Kostenreduktion - Nahegelegene Weideflächen lassen eine bessere Beaufsichtigung von hochwertigen Zuchtpferden zu. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine eigenes Bauland steht zur Verfügung - Kauf des Geländes erforderlich - Aufgrund des für das Vorhaben nichtnutzbaren Gebäudebestandes sehr hohe Kosten durch teilweisen Rückbau (insbesondere durch Entsorgungs- und Materialkosten) - Zusätzliche Rekultivierungsmaßnahmen sowie Schadstoffbelastung durch ggf. vorhandene Altlasten - Durch Nähe zur Bebauung erhöhte Aufwendungen aufgrund der Geruchs und Staubemissionen - Pferde müssten ca. 1-2 km zu im Eigentum vorhandenen Weideflächen geführt werden, die nicht beaufsichtigt werden können 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein eigenes Bauland steht zur Verfügung - Aufgrund der Nähe zur Wipper erhöhte Anforderungen an die Gründungsverhältnisse - Vernässungsproblematik während des laufenden Betriebes - Pferde müssten ca. 2-3 km zu im Eigentum vorhandenen Weideflächen geführt werden, die nicht beaufsichtigt werden können - Eventuell negativer Korrelation durch überschneidendes Betriebskonzept mit Pferdezubehörhandel in Büschlebs Mühle 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine eigenes Bauland steht zur Verfügung - Pferde müssten ca. 1-2 km zu im Eigentum vorhandenen Weideflächen geführt werden, die nicht beaufsichtigt werden können - Eventuell entstehen Probleme durch vorhandenen Reiterhof und der geplanten Westernranch mit einem sich teilweise überschneidenden Betriebskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine eigenes Bauland steht zur Verfügung - Kauf des Geländes erforderlich - Aufgrund des für das Vorhaben nichtnutzbaren Gebäudebestandes entstehen hohe Kosten durch teilweisen Rückbau (insbesondere durch Entsorgungs- und Materialkosten) - Zusätzliche Rekultivierungsmaßnahmen sowie Schadstoffbelastung durch ggf. vorhandene Altlasten - Pferde müssten ca. 1-2 km zu im Eigentum vorhandenen Weideflächen geführt werden, die nicht beaufsichtigt werden können

Die zusammenfassende Bewertung der untersuchten Standortalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Standort 1 „Am Klien“ sowie der Standort 5 „Breitenbach, Agrarstandort Otto-Reuter Straße“ für die geplante Nutzung am besten eignen und als Vorzugsvarianten zu betrachten sind. Die anderen Flächen unterliegen Einschränkungen, die der geplanten Nutzung in vieler Hinsicht entgegenstehen.

Der Bewertung der einzelnen Standorte lagen unterschiedliche Bewertungskriterien zu Grunde, die eine unterschiedliche Wichtung besitzen. So spielen neben städtebauplanerischen und umwelttechnischer Faktoren auch die wirtschaftliche Faktoren eine Rolle. Kurzzeit- und Langzeitbetrachtungen sind in das Ergebnis der Prüfung mit einzubeziehen, sowie die Variabilität der einzelnen Standorte.

Bei den Standorten 2 bis 5 ist unter anderem die maßgebliche Frage des Eigentums nicht geklärt. Die für die geplante Westernranch notwendigen Flächen müssten erst noch erworben werden. Eine Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen an den jeweiligen Standorten ist nur bedingt gegeben.

Der Vorteil der Standorte 2 und 5 ist sicherlich die Nachnutzung der Gebäude von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. In Betrachtung nur allein von diesem Kriterium wäre aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich einer von beiden Alternativen der Vorzug zu geben.

Allerdings widersprechen massive wirtschaftliche Faktoren diesen beiden Alternativen, da unklar ist inwiefern mit Altlasten an diesen Standorten zu rechnen ist.

Altlasten im Sinne des BBodSchG sind Gefahren die durch schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Gemäß der Stellungnahme der Agrargesellschaft Worbis als Eigentümerin sind zwar keine Altlasten an den Standorten bekannt. Grundsätzlich kann aber das Vorhandensein von Altlasten nicht ausgeschlossen werden.

„Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen bei einem Altstandort insbesondere, wenn auf Grundstücken über einen längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit Schadstoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebs nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen. § 3 Abs. 1 BBodSchV“

Auf Grund der Bauzeit der Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass bei der Errichtung Asbest verwendet wurde. Weiterhin ist durch die Massentierhaltung an den beiden Standorten mit erhöhten Konzentrationen von Ammonium, Nitraten, Phosphor- und Kaliumverbindungen etc. zu rechnen. Der Bereich der ehemaligen Werkstätten und Fahrzeughallen für den LPG-Fuhrpark kann durch Mineralölkohlenwasserstoffe, durch Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol (BTEX) oder durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Bleiverbindungen kontaminiert sein.

In den „Fachstandpunkte der TLUG – Altlastensituation auf landwirtschaftlichen Standorten“ (Fachstandpunkte der TLUG Nr. 13/2009, Herausgegeben von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena; Dez 2009) wird die Relevanz des Altlastenverdachts bei landwirtschaftlichen Anlagen in Modelluntersuchungen eingegangen.

Im Rahmen des Modellstandortprogrammes der TLUG wurden an exemplarischen Standorten ehemaliger landwirtschaftliche Anlagen organische Schadstoffe wie MKW, PAK, PCB,

BTEX, und LHKW, resultierend aus technischen Anwendungen, nachgewiesen. Zu den diversen Verbindungen, die aus Pflanzenschutzmitteln stammen wurden neben Stickstoff- und Phosphorverbindungen auch Schwermetalle (ICP-Spektrometrie) Arsen und Bor entdeckt (Tab 3: Klassifizierung der Schadstoffe; Fachstandpunkte der TLUG Nr. 13/2009)
In der Zusammenfassung o. g. Fachstandpunkte wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen an allen Standorten der Boden nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu behandeln ist. Dies bedeutet in Folge der abfallrechtlichen Vorschriften einen materiellen und finanziellen Mehraufwand für den Bauherrn.

Da zudem der vorhandene Bestand an Gebäuden nicht dem geplanten Gesamtkonzept (Gebäudeanordnung, Höhe usw.) entspricht, ist mit einem umfangreichen Ab- und Umbau der Gebäudesubstanz zu rechnen, was in der Bewertung negativ zu beurteilen ist. Zusätzlich ist unklar, ob ausreichend Weideflächen in unmittelbarer Umgebung zu Verfügung stehen.

Was die weitere wirtschaftliche Betrachtung des Standortes 1 betrifft, ist anzumerken, dass die umfangreichen notwendigen Erdarbeiten in Eigenleistung des Antragstellers getätigt werden. Da für die erforderlichen Erdarbeiten kein zusätzliches Material benötigt wird, keine Entsorgungskosten anfallen (die Erdstoffe werden auf dem Grundstück genutzt) und die erforderliche Technik in Familienbesitz ist, werden die anfallenden Kosten somit deutlich geringer ausfallen als eventuelle Abbruch- und Entsorgungskosten bei den Standorten 2 und 5.

Am Standort 2 ist weiterhin anzumerken, dass Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung zu befürchten sind. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Belastungen im Hinblick auf Immissionen vorhanden. Eine Verstärkung des Nutzungskonfliktes sollte vermieden werden.

Sicherlich ist der exponierte Standort 1, was eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angeht am sensibelsten zu betrachten. Grundsätzlich ist in dieser Hinsicht anzumerken, dass die ästhetische Landschaftsbewertung sehr kritisch gesehen wird. Die Messung landschaftlicher Schönheit kann letztlich nicht objektivierbar und quantifizierbar sein. Subjektive Einstellungen verändern sich im Wandel der Zeiten, der Stimmungen und Wertungen; darüber hinaus ist landschaftliche Schönheit ein derartig komplexes Phänomen, weil es sich schon in kurzen Intervallen so stark ändern kann, dass es bedenklich erscheinen muss, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnitts wissenschaftlich, d.h. intersubjektiv begründbar und nachvollziehbar bestimmen zu wollen (BASTIAN & SCHREIBER 1994).

Mit schwerwiegenden naturschutzrechtlichen Einschränkungen ist bei keiner Variante zu rechnen. Der Eingriff kann durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Eine Eingrünung des Standortes 1 wird im größeren Maßstab vorgenommen, sodass eine optische Beeinträchtigung weitestgehend gemindert wird. Dies ist im Umweltbericht dargelegt. Im Rahmen einer Bilanzierung wird der Eingriff ermittelt und der notwendige Ausgleich bestimmt.

Der Standort 1 bietet aufgrund seiner fußläufigen Nähe zum Ortsteil Worbis und der direkten Anbindung an die B247 touristisch von allen Varianten und auch im direkten Vergleich zum Standort 5 die besten Vermarktungsmöglichkeiten. Desweiteren kommen die geklärten Eigentumsverhältnisse und die positiven wirtschaftlichen Aspekte zum Tragen die schlussendlich dem Standort 1 dem Vorzug vor dem Standort 5 geben. Eine touristische

Aufwertung der Region durch die Realisierung des Projektes steht ohne Zweifel im öffentlichen Interesse.

Im vorliegenden Fall stehen hinsichtlich der grundsätzlichen planerischen Entscheidung für die Ansiedlung der Westernranch die öffentlichen und privaten Belange der regionalen Wirtschaft, der Stadt Leinefelde-Worbis und des Vorhabenträgers (z.B. § 1 Abs. 5 Nr.3, 8, 10 BauGB) in erster Linie denjenigen des Freiraumschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr.7 BauGB) entgegen und überwiegen diese. Grundlage dieser Einschätzung sind vor allem:

- die Bedeutung des Vorhabens für Leinefelde-Worbis und die Region,
- die für das Vorhaben hervorragend geeignete Lage der Fläche,
- die Lage im Bereich bestehender Freizeiteinrichtungen und in der fußläufigen Nähe zur Kernstadt,
- die eingeschränkte ökologische Bedeutung von Teilbereichen des Gebietes

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass neben der Wirtschaftlichkeit und der Verfügbarkeit der Grundstücke gleichermaßen auch die direkte Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen des Stadtteiles Worbis den Ausschlag für den Vorzug des Standortes 1 „Am Klien“ geben. Gerade diese Anbindung ist aus städtebaulicher Entwicklungssicht von wichtiger Bedeutung.

Durch den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilt der Stadtrat von Leinefelde-Worbis deutlich diese Auffassung und hat den Vorzug des Standortes 1 gegenüber dem Standort 5 auch bestätigt.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplanung

Nach dem vorliegenden regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (RP-NT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012, soll die Stadt Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen. Dazu ist auch die Errichtung einer Westernranch als Dienstleistungsunternehmen zu zählen.

Die Bedeutung eines Mittelzentrums ergibt sich neben der Einwohnerzahl in erster Linie aus ihrer Zentralität und Infrastruktur. Ein Ort mittlerer Bedeutungsstufe (Mittelzentrum) verfügt als Anlaufpunkt über entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote, weiterführende Schulen, Verwaltungseinrichtungen, Anlagen der medizinischen Versorgung (z. B. Krankenhaus) etc..

Mit Gründung der Stadt Leinefelde-Worbis und der Eingemeindung der angrenzenden Ortschaften wurde die zentrale Bedeutung als Mittelzentrum der vormals eigenständigen Städte Leinefelde und Worbis gebündelt.

Durch die Einbeziehung der angrenzenden Dörfer (Beuren, Birkungen, Breitenbach, Breitenholz, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld und Wintzingerode) wurde das Mittelzentrum flächenmäßig und Einwohnermäßig vergrößert. Die raumordnungstechnischen Zentren der Gemeinde Leinefelde-Worbis bilden nach wie vor die beiden ehemaligen Einzelstädte Leinefelde und Worbis.

Da im, zu Worbis, benachbarten Ortsteil Breitenbach, die Bedeutung eines Mittelzentrums nicht eigenständig gegeben ist, wird Breitenbach bei der Betrachtung der Standorte auch nicht als Mittelzentrum angesehen, obwohl der Ortsteil geographisch und raumordnungsrechtlich Bestandteil des Mittelzentrums ist, da die Funktionen und Eigenschaften eines Mittelzentrums im Wesentlichen in Breitenbach nicht vorhanden sind.

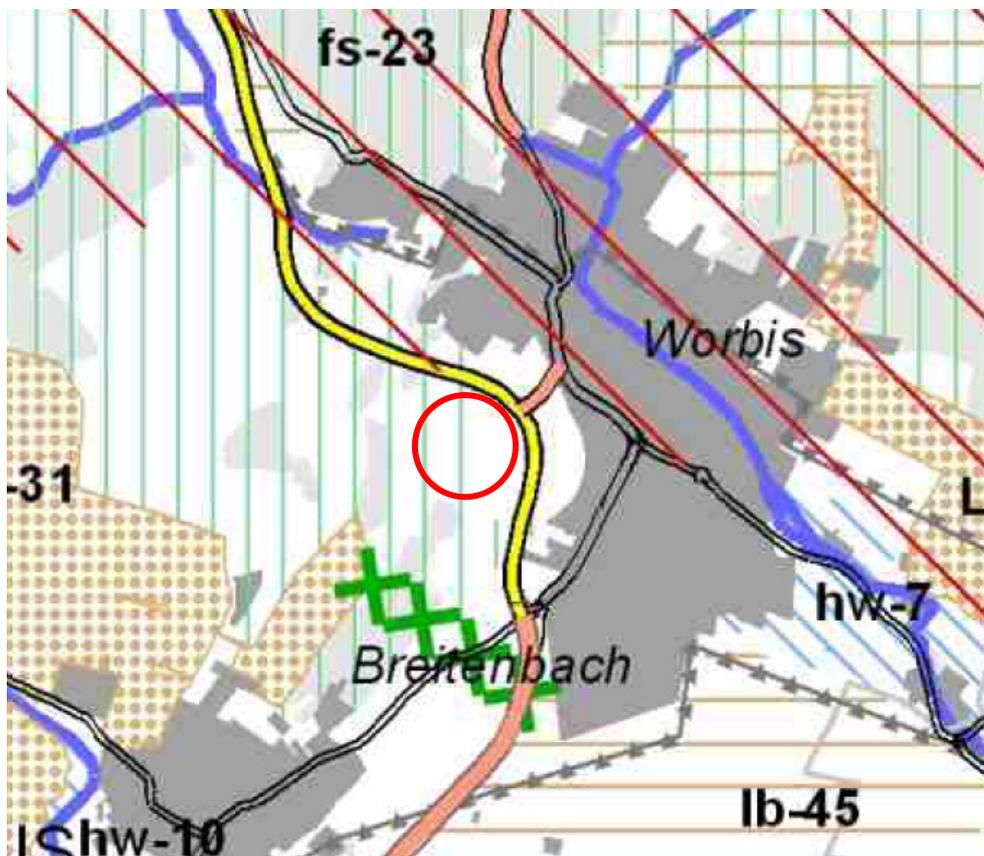


Abb. 1: Auszug Regionalplan Nordthüringen

Laut Karte des rechtskräftigen Regionalplans Nordthüringen ist der westliche Geltungsbereich teilweise als Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung fs24 dargestellt. Der restliche Bereich ist als unbeplante Weißfläche gekennzeichnet.

In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-5, RROP-NT)

Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch den erstellten Grünordnungsplan (inkl. Eingriffsregelung nach § 13 ff. i.V.m. § 18 BNatSchG) sowie die Artenschutzbeurteilung. Weiterhin ist anzumerken, dass die Überplanung des Geländes innerhalb des Sondergebietes in der Art und Weise angelegt wurde, dass sämtliche bauliche Anlagen sich weitestgehend außerhalb des Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung befinden. Innerhalb des Vorbehaltsgebietes befinden sich die für den Gebietstypus unschädlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Versickerungseinrichtungen.

Ausgewiesene Vorranggebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt mit seinen getroffenen Festsetzungen keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis wurde am 19.08.1998 durch das LVA Weimar genehmigt. Die letzte Änderung ist seit dem 01.03.2016 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie in einem Teilbereich als besonders geschütztes Biotop dargestellt. Die Darstellung steht den beabsichtigten Planungsabsichten daher entgegen.

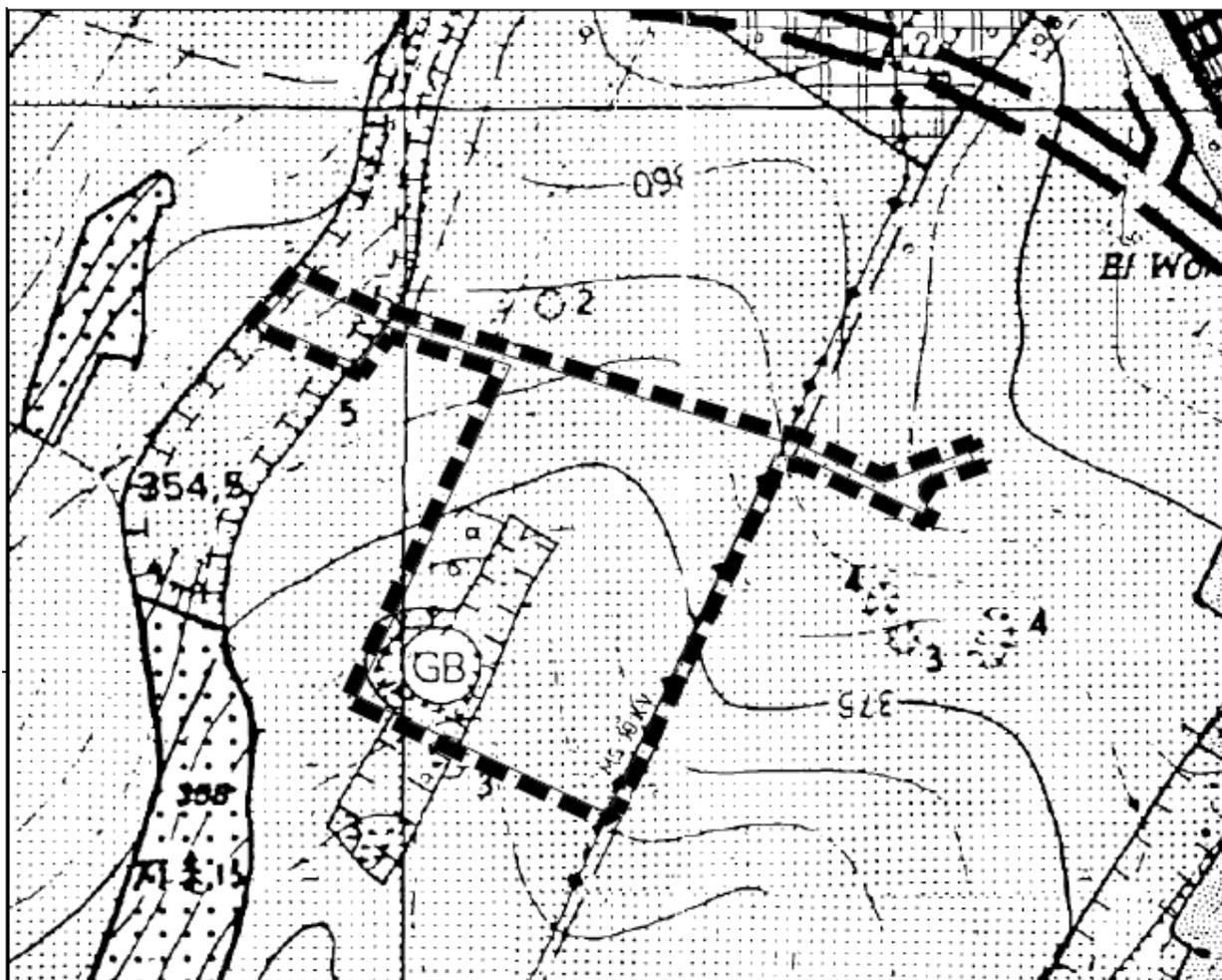


Abb. 2: Flächennutzungsplan vor der 4. Änderung

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien".

Der Bereich der geplanten Westernranch wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche – Westernranch“ (SO) dargestellt.



Abb. 3: Flächennutzungsplan nach der 4. Änderung

Diese umfasst die für den Betrieb einer Westernranch erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise eine Reithalle (inkl. Pferde- und Rinderstall, Büro, Saloon), ein Reitplatz mit einer Tribünenanlage, eine Pferdeführanlage, ein Roundpen, ein Offenstall, ein mobiler offener Unterstand, ein Sandplatz und verschiedene Koppeln, allgemeine Einrichtungen zur Pferde- und Rinderhaltung wie z.B. Heu-/Strohlager, Futtermittellagerung, Sattelkammern, Maschinen- und Gerätelager, Dungplatz, Wasch- und Trockenräume, etc., nicht störende Gewerbebetriebe als reitsportbezogene Ergänzungseinrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, mehrere Ranchhäuser mit dem Ziel der Vermietung an Besucher/Gäste sowie ein Wohn- und Geschäftsgebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sowie das vorhandene Biotop werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB wird aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt.

4.2.1 Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 "Neuanlage Westernranch am Klien" (siehe Anlage) in Worbis 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.

Aufgestellt: 09/2018



C. Vogler
AI GmbH KVU