
Aufgestellt durch:

Claus-Christoph Ziegler

Freier Landschaftsarchitekt

Knickhagen 16 a

37308 Heilbad Heiligenstadt

1. Änderung:

G2planATELIER

UG (haftungsbeschränkt)

Ischenröder Str. 56

37318 Rohrberg

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

SATZUNG

Fassung vom 17.01.2022

1. Änderung vom 18.02.2026

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	3
EINLEITUNG ZUR 1. ÄNDERUNG	4
A1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
A1.1 VERFAHRENSSTAND	4
A1.2 ANLASS DER PLANUNG	4
A1.3 RECHTS- UND KARTENGRUNDLAGEN	4
A1.4 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
A2. BESTANDSSITUATION	4
A3. PLANUNGSZIELE	5
A4. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
A4.1 BAUFELD 3 – LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG.....	5
A4.2 BAUFELDER 1 UND 4 – WOHNNUTZUNG	5
A4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
A4.4 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	5
A5. HINWEISE.....	5
1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	6
1.1 VERFAHRENSSTAND	6
1.2 ANLASS DER PLANUNG	6
1.3 RECHTS- UND KARTENGRUNDLAGEN	10
1.4 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
1.5.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	11
1.6 INFORMELLE PLANUNG	15
1.7 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN (ISEK 2035+)	16
2. BESTANDSSITUATION	16
3. PLANUNGSZIELE	17
3.1 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG.....	17
4. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG	18
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) DER 1. ÄNDERUNG.....	18
4.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	19
4.1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16FF BAUNVO)	19
4.1.4 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BAUNVO)	19
4.1.5 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO, § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	20
4.1.6 BAUGRENZEN	20
II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15, 20 UND 25 BAUGB).....	21
4.2.1 ALLGEMEINE REGELUNGEN	21
4.2.2 ALLGEMEINE REGELUNGEN FÜR ALLE KOMPENSATIONSFLÄCHEN:	21
4.2.3 KOMPENSATIONSFLÄCHE A 1 UND A 9 (STREUOBSTWIESE)	21

4.2.4 KOMPENSATIONSFLÄCHE A 2 + A 3, A 4, A 5 (MESOPHILES GRÜNLAND)	21
4.2.5 KOMPENSATIONSFLÄCHE A 6 (REGENMULDE).....	21
4.2.6 KOMPENSATIONSFLÄCHE A 7 UND A 8 (FELDGEHÖLZ).....	21
4.2.7 PFLANZLISTE 1.....	22
4.2.8 PFLANZLISTE 2	22
4.2.9 AUSGLEICH ÜBER DAS ÖKOKONTO DES LANDKREISES EICHSFELD.....	22
III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V.M. § 88 Abs. 1, 4 THÜRBO).....	22
5. HINWEISE.....	23
5.1.1. ÄNDERUNG HINWEISE.....	25
QUELLENVERZEICHNIS.....	27
ANLAGEN.....	28
ANLAGE 1 FOTODOKUMENTATION	29
ANLAGE 2.1 EINGRIFFS- & AUSGLEICHSBILANZ.....	35
BIOTOPBESCHREIBUNG BESTAND	37
AUSGLEICHSMABNAHMEN 1. ÄNDERUNG	41
AUSGLEICHSMABNAHME A.....	42
AUSGLEICHSMABNAHME B.....	43
BILANZIERUNG EINGRIFF UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	43
ANLAGE 3.1 MAßNAHMENVERZEICHNIS	44
ANLAGE 4.1	49
BESTANDSBIOTOPKARTIERUNG/ EINGRIFF.....	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche", Stand 1995	7
Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	8
Abbildung 3: Darstellung Bebauungsplangebiet im Raum.....	9
Abbildung 3.1: 1. Änderung Darstellung Bebauungsplangebiet im Raum	10
Abbildung 4: Ausschnitt LEP-Karte 3 - zentrale Orte und Infrastrukturen.....	12
Abbildung 5: Auszug aus RP-Nordthüringen mit Auszug aus der Legende.....	13
Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde.....	15

Einleitung zur 1. Änderung

Die vorliegende Begründung erläutert die Inhalte, Ziele und planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 151 „Maulhardt, Worbiser Weg“ im Ortsteil Breitenholz der Stadt Leinefelde-Worbis. Sie dient der Darlegung der städtebaulichen Erforderlichkeit und der Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Mit der 1. Änderung wird der Bebauungsplan in einzelnen Punkten angepasst und fortentwickelt. Die Grundzüge der Planung bleiben hierbei unberührt (§ 1 Abs. 8 BauGB). Anlass der Planänderung ist die Anpassung an den aktuellen Entwicklungsstand, die abschnittsweise Realisierung einzelner Vorhaben sowie die planungsrechtliche Sicherung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen.

Die durch die Planänderung berührten Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht zur 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind Bestandteil der Abwägung und werden in der Begründung berücksichtigt; eigenständige umweltfachliche Bewertungen erfolgen in der Begründung nicht.

A1. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

A1.1 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am **23.09.2025** den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 151 „Maulhardt, Worbiser Weg“, Ortsteil Breitenholz, gefasst.

Die vorliegende 1. Änderung (Stand 18.02.2026) dient der Anpassung des Bebauungsplans an den zwischenzeitlich erreichten Realisierungsstand sowie an fortentwickelte Nutzungsanforderungen innerhalb des Plangebiets. Bereits realisierte Vorhaben werden planerisch nachvollzogen und die Festsetzungen entsprechend angepasst.

A1.2 Anlass der Planung

Anlass der 1. Änderung ist insbesondere die Weiterentwicklung bestehender Nutzungen, die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Gebäudes, die Anpassung von Baufeldern für Wohnnutzungen sowie die Sicherung und Neuordnung von Ausgleichs- und Kompensationsflächen. Die Änderungen erfolgen innerhalb eines bereits vorgeprägten Siedlungsrandbereichs.

A1.3 Rechts- und Kartengrundlagen

Die 1. Änderung wird auf Grundlage der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung, insbesondere des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie der einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften erarbeitet. Als Kartengrundlage dienen aktuelle ALKIS-Daten sowie digitale topographische Karten.

A1.4 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Breitenholz entlang des Worbiser Weges. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird gegenüber der Ursprungsfassung erweitert, um zusätzliche Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie für die Verlagerung und Neuordnung einzelner Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

A2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch bestehende Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Gebäude sowie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Teile der betroffenen Flächen wurden bislang als stark verändertes Weideland genutzt. Die Erschließung erfolgt über den Worbiser Weg.

A3. Planungsziele

Ziel der 1. Änderung ist es, die städtebauliche Ordnung im Plangebiet weiterzuentwickeln und bestehende Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig sollen durch geeignete Festsetzungen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen langfristig gesichert werden.

A4. Begründung der textlichen Festsetzungen

A4.1 Baufeld 3 – landwirtschaftliche Nutzung

Im Baufeld 3 wird die Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle durch einen zweiten Bauabschnitt ermöglicht. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sie ausschließlich den für die Errichtung des Gebäudes und dessen Anbau erforderlichen Bereich umfassen. Eine darüber hinausgehende bauliche Inanspruchnahme wird ausgeschlossen.

Neben der Nutzung als Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte ist die Nutzung als Pferdestall für eine begrenzte Anzahl von Pferden zulässig. Diese Nutzung war bereits Bestandteil der Ursprungsplanung und wird innerhalb des Plangebiets lediglich räumlich neu zugeordnet.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind ausschließlich untergeordnete Wirtschaftswege sowie eine befestigte Fläche zur funktionalen Nutzung zulässig. Diese Flächen begründen keine eigenständige bauliche Nutzung.

A4.2 Baufelder 1 und 4 – Wohnnutzung

Die Baufelder 1 und 4 werden in ihrer Größe angepasst, um eine bedarfsgerechte Wohnbebauung zu ermöglichen. Für beide Baufelder ist eine abschnittsweise Realisierung vorgesehen. Die Durchführung der jeweiligen Vorhaben ist an verlängerte Durchführungsfristen gebunden, die im Durchführungsvertrag geregelt werden.

A4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Eingriffs- und Kompensationsberechnung zugrunde gelegten maximal zulässigen Versiegelungsflächen bestimmt. Für die Baufelder 1, 2 und 4 erfolgt die Ermittlung des zulässigen Versiegelungsgrades nicht mehr baufeldbezogen, sondern grundstücksbezogen. Dabei wird eine Orientierung an einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde gelegt. Flächen, die für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind, werden bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist ausschließlich im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig und insgesamt auf maximal 0,6 begrenzt. Weitergehende Versiegelungen bis zur GRZ von 0,4 sind nur bei Nachweis eines zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs zulässig.

A4.4 Kompensationsmaßnahmen

Die in der Ursprungsfassung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden angepasst. Anstelle der ursprünglich festgesetzten Streuobstwiese und Feldhecke werden Maßnahmen zur Entwicklung mesophilen Grünlands festgesetzt. Die Kompensationswirkung bleibt erhalten und wird in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz berücksichtigt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für abschnittsweise realisierte Bauvorhaben erfolgt jeweils erst mit der tatsächlichen Realisierung der zugeordneten Vorhaben.

A5. Hinweise

Die weitergehenden umweltbezogenen Aussagen, insbesondere zu den Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter, zu Alternativen sowie zur Prognose der Umweltentwicklung, sind dem Umweltbericht zur 1. Änderung zu entnehmen.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

1.1 Verfahrensstand

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Stadt Leinefelde-Worbis am 22.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz für die Stadt Leinefelde-Worbis gem. § 12 Abs. 2 BauGB. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Leinefelde-Worbis am 25.03.2021.

Das vorliegende Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan war ursprünglich als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche" aufgestellt worden. Dieses Verfahren wird aktuell parallel zur bauplanungsrechtlichen Lösung der Reitsportanlage des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. weiter geführt. Der Geltungsbereich wurde hierdurch verkleinert und ein separates Verfahren zur bauplanungsrechtlichen Klärung des Wohnstandortes am Worbiser Weg, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg", eingeleitet. Da die Geltungsbereiche der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 151 dem ursprünglichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 "Vor der Büche" entsprechen, werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für beide Verfahren angerechnet.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche" der Stadt Leinefelde-Worbis wurde vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Leinefelde-Worbis am 08.10.2020 veröffentlicht.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 30.09.2020 Gelegenheit gegeben ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 "Vor der Büche" abzugeben.

1.2 Anlass der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt mit dem Vorhabenträger die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im OT Breitenholz.

Für das Gebiet im Norden des Ortsteils wurde bereits bis zum Jahr 1995 der Bebauungsplan "Vor der Büche" der Stadt Leinefelde-Worbis für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" erarbeitet (letzter Stand Februar 1995), welcher jedoch nicht in Kraft trat. Während des Verfahrens wurde für die mittlerweile realisierte Wohnbebauung auf dem Flurstück 112/3 der Gemarkung Breitenholz, Flur 1 Baurecht gem. § 33 BauGB erwirkt. Weiterhin wurde der damals vorgesehene Spielplatz auf dem Flurstück 823/86 der Gemarkung Breitenholz, Flur 1 nie realisiert. Stattdessen entwickelte sich an dieser Stelle eine Reitsportanlage, welche aktuell dem Reit- und Fahrsportverein Breitenholz e.V. angehört. Zusätzlich widerspricht die bestehende Reitsportanlage der Festlegung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis. Aktuell sieht der FNP aus dem Jahr 1998 im OT Breitenholz an dieser Stelle ebenfalls eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" vor. Hierbei soll die Zweckbestimmung der Grünfläche zur "Reitsportanlage" im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz soll die städtebauliche Ordnung für einen bereits bestehenden und weiter zu

entwickelnden Siedlungsbereich sowie eine die bauplanungsrechtliche Grundlage für die vorherrschende Nutzung geschaffen werden.

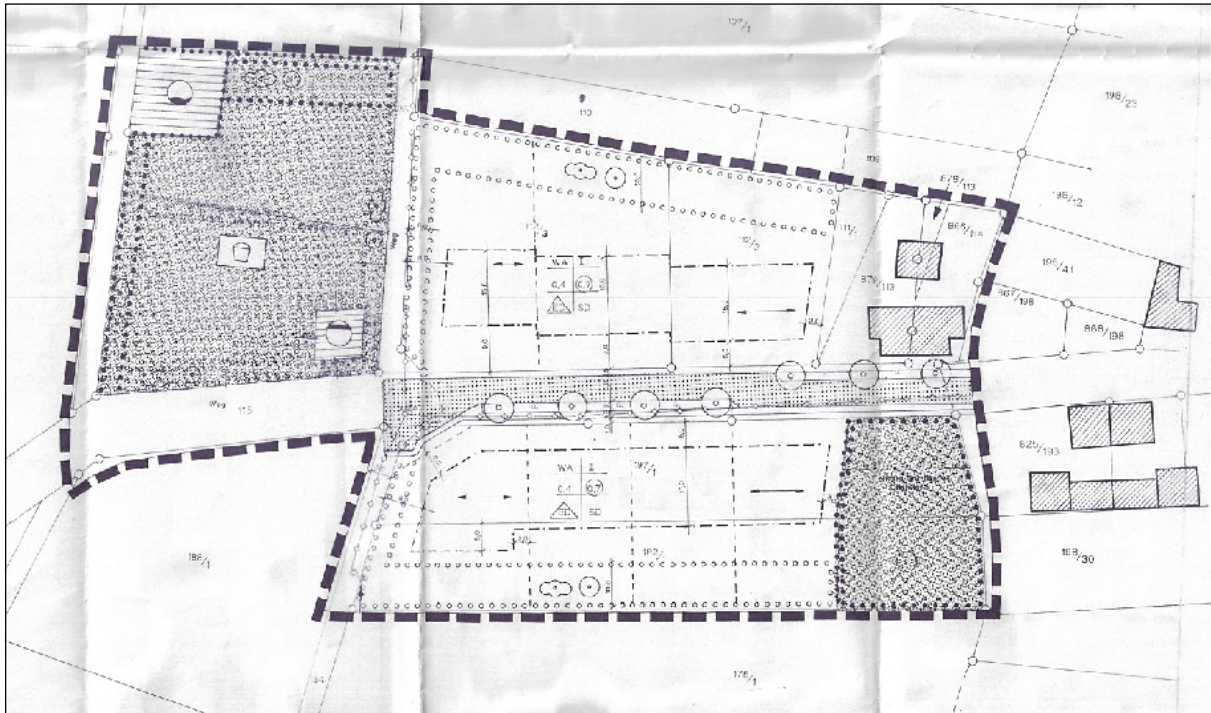


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 13 "Vor der Büche", Stand 1995

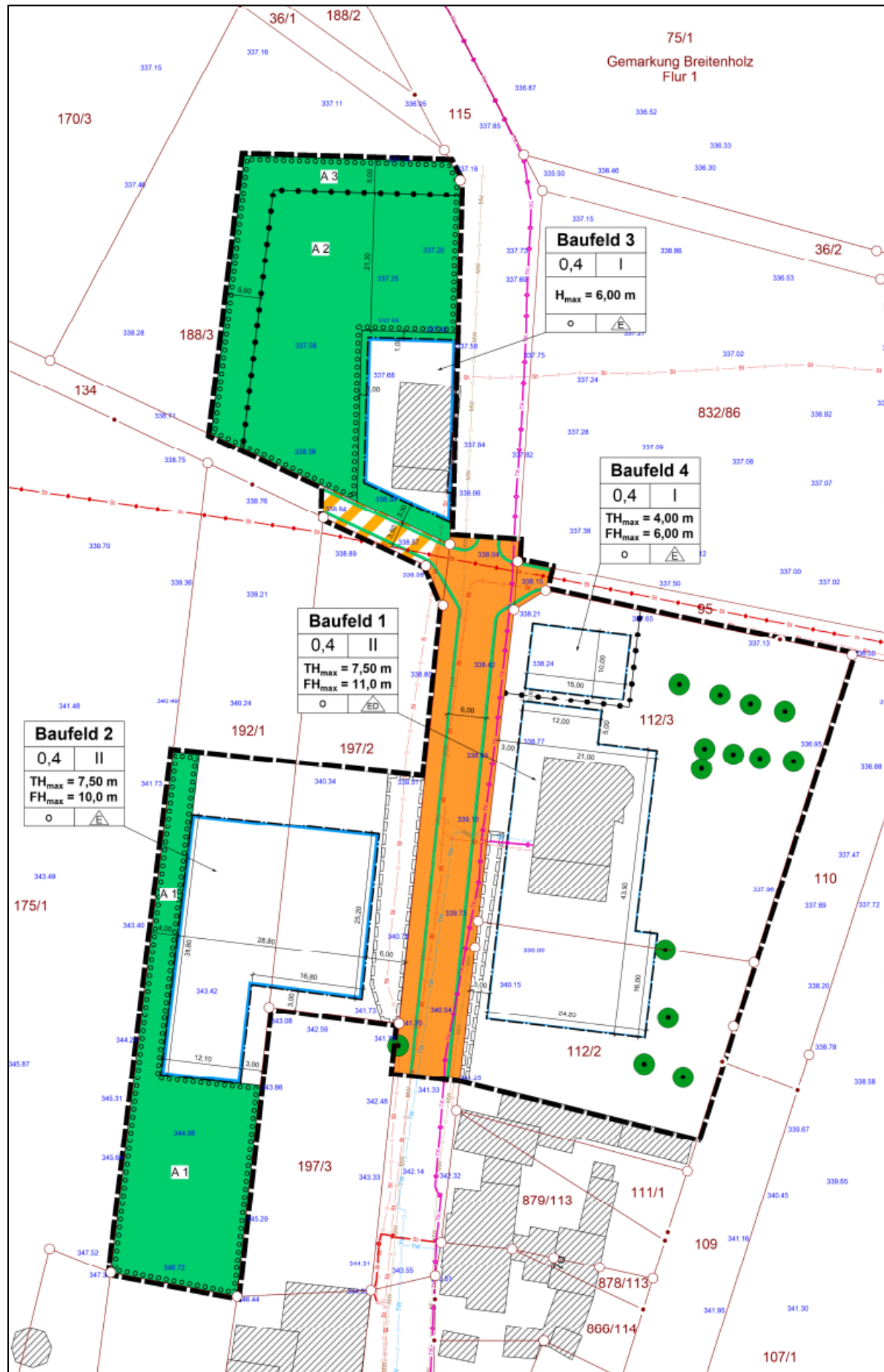


Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"



1.3 Rechts- und Kartengrundlagen

Die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz der Stadt Leinefelde-Worbis erfolgt gemäß

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**

Als Kartengrundlage dienen das Liegenschaftskataster (ALKIS), Digitale Topografische Karten (DTK) sowie Orthofotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Freistaates Thüringen. Die Vermessung des Geltungsbereiches wurde im November 2019 vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) Thomas Müller – öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI), Dr. August-Hübenthal-Straße 3, 37339 Leinefelde-Worbis, OT Worbis durchgeführt.

1.4 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Breitenholz befindet sich in der Stadt Leinefelde-Worbis (Einwohner 19.525, Stand 2018) im Landkreis Eichsfeld. Geographisch liegt der Ortsteil östlich des Stadtgebietes Leinefelde

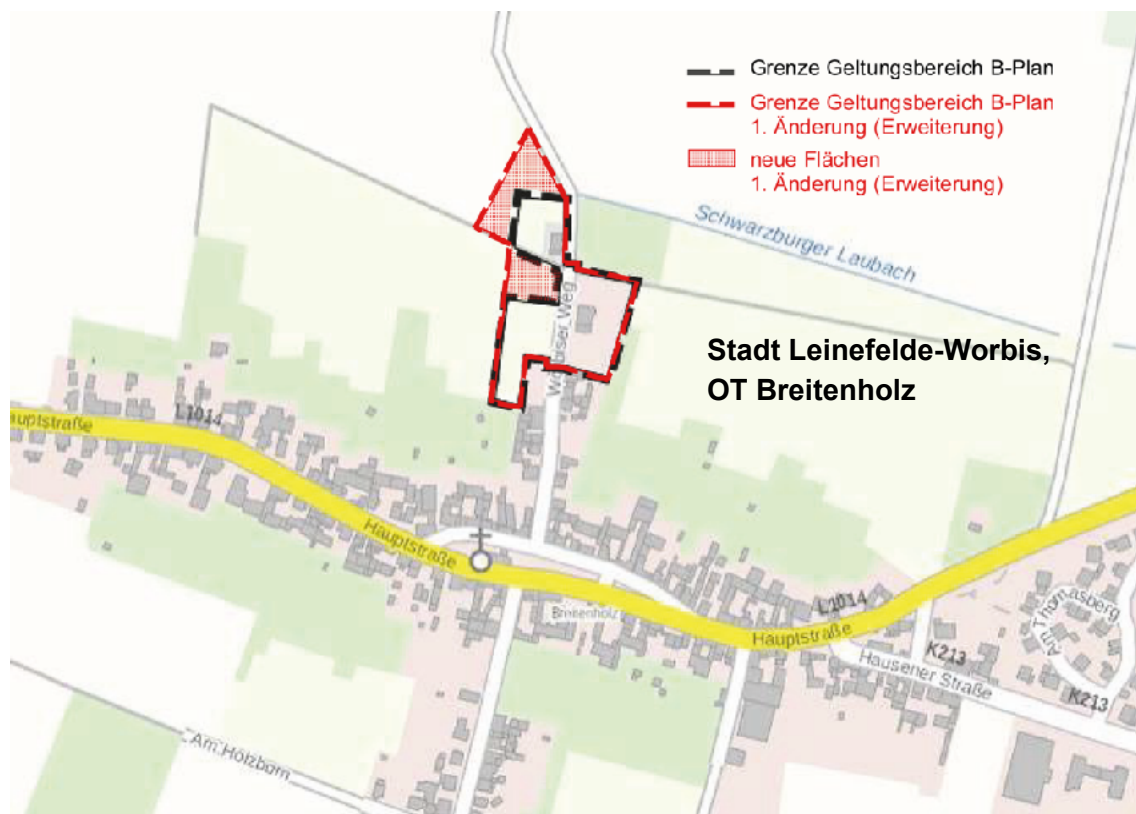


Abbildung 31: 1. Änderung Darstellung Bebauungsplangebiet im Raum (Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation o.J.)

Innerhalb des ca. 8.369m² großen Geltungsbereiches handelt es sich um die Flurstücke der Gemarkung Breitenholz, Flur 1. Im Einzelnen betrifft dies im Geltungsbereich folgende Flurstücke:

vollständig	teilweise
112/2; 112/3	192/3; 192/2; 197/5; 115; 134; 95; 188/3

1. Änderung

vollständig	teilweise
112/2; 112/3; 192/3; 197/4; 197/6; 188/3; 188/2	192/2; 115; 134; 95

Mit der 1. Änderung vom 18.02.2026 wird der Geltungsbereich bis an die tatsächlich bewirtschafteten Grundstücksgrenzen erweitert. Die Grundstücke 192/ 3 und 192/4 werden vollständig vom Geltungsbereich umschlossen. Im Zuge der Fertigstellung des Wohnhauses im Baufeld 2 wurde aus dem Grundstück 197/5 und Teilen des Grundstückes 192/3 das neue Grundstück 197/6 gebildet. Weiterhin werden die Grundstücke 188/3 und 188/2 vollständig und das Grundstück 36/1 teilweise vom Geltungsbereich umschlossen.

Räumlich umgrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

- im Norden durch die angrenzende Reitsportanlage und angrenzendem Ackerland,
- im Osten durch Intensivgrünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen,
- im Süden durch private Grundstücke mit Wohnbebauung am Worbiser Weg,
- im Westen durch weiteres Intensivgrünland ohne nennenswerte Vegetationsstrukturen.

1.5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) "Thüringen im Wandel" stellt das Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung des Freistaates Thüringen und seiner Teilräume dar. Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogrammes im Jahr 2004 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Freistaates verändert. Insbesondere der demographische Wandel, die Energiewende sowie drastische Einschränkungen für die öffentlichen Haushalte stellen den Freistaat vor große Herausforderungen. Mit dem LEP 2025 wird eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes eingeführt, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das LEP 2025 ist ein Entwicklungsprogramm für alle Landesteile, es werden keine Regionen abgekoppelt, sondern die regionalen Potentiale gezielt entwickelt. Zusätzlich werden auch Leitvorstellungen und Vorgaben für die Regionalplanung formuliert.

Die Stadt Leinefelde-Worbis mit ihren Ortsteilen Beuren, Birkungen, Breitenbach, Breitenholz, Hundeshagen, Kallmerode, Kaltohmfeld, Kirchohmfeld, Leinefelde, Wintzingerode und Worbis stellt im Landkreis Eichsfeld ein Mittelzentrum (2.2.9 Z) dar und befindet sich an den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren BAB 38 (Bundesautobahn) und B 247 (Bundesstraße). Der Entwicklungskorridor entlang der BAB 38 ist ein demografisch weitgehend stabiler Raum, der auf Grund vorhandener Verkehrsinfrastruktur (A 38, Schienenverbindung Kassel/Göttingen – Leinefelde-Worbis – Nordhausen – Halle) über gute Entwicklungschance verfügt. Zudem befinden sich in Leinefelde-Worbis Industriegroßflächen, die für die Flächenvorsorge für Ansiedlungen von hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung sind.

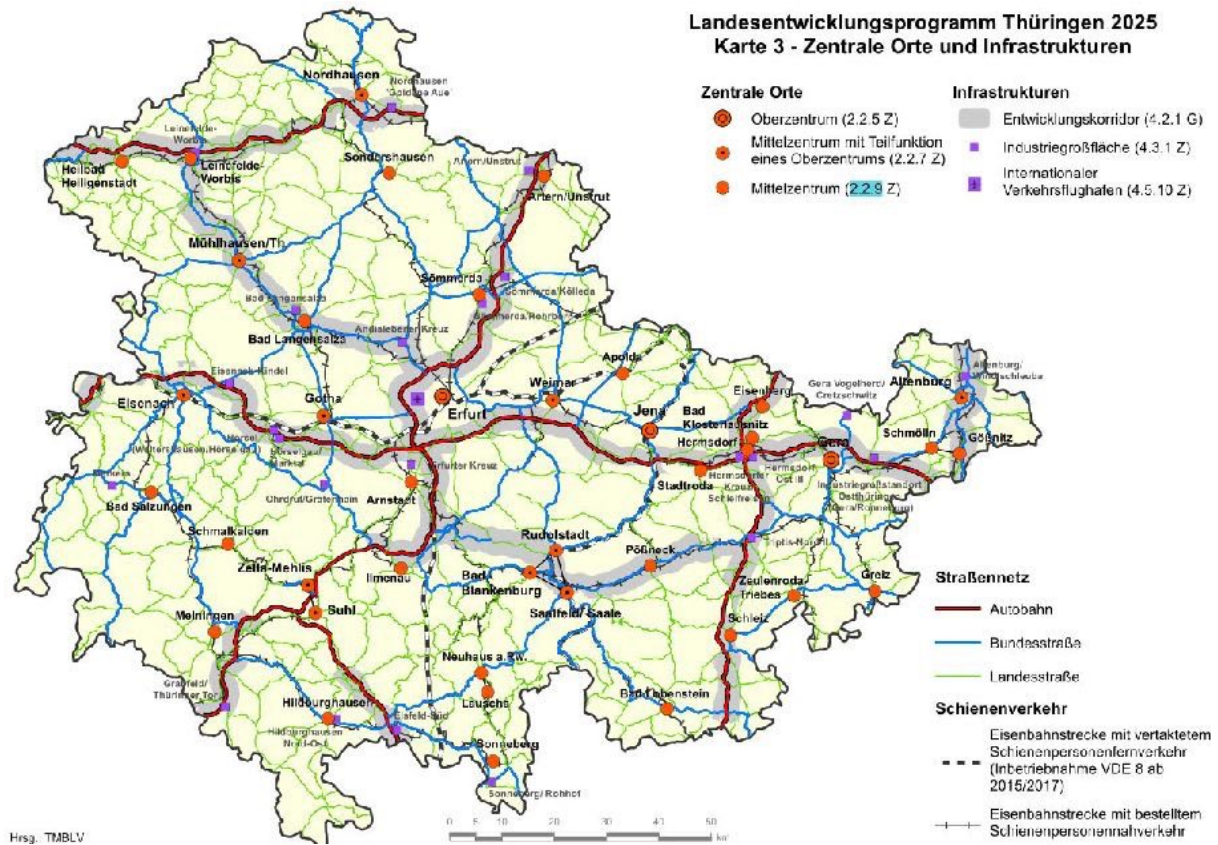


Abbildung 4: Ausschnitt LEP-Karte 3 - zentrale Orte und Infrastrukturen (Quelle: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2014: Karte 3)

Eignung¹. Im RP NT stellt der Bereich nördlich des Ortsteils Leinefelde ein Vorranggebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen (RIG-2) dar. Zudem prägen die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB) und Freiraumsicherung (FS) die räumliche Struktur im Südosten der Stadt. Weiterhin finden sich an Fließgewässern und Gewässern Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

In *Vorbehaltsgebieten* sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsame Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Gebiete, in denen einer bestimmten raumbedeutsamen Nutzung oder Funktion bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen "besonderes Gewicht beigemessen" werden soll. Im Gegensatz zum Vorranggebiet sind diese konkurrierenden Nutzungen jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen². Hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete stellt der RP NT innerhalb der Stadt Leinefelde-Worbis Flächen für landwirtschaftliche Bodennutzung (lb), Freiraumsicherung (fs), Waldmehrung (wm) und Tourismus und Erholung dar. Oberhalb des Ortsteils Breitenholz befindet sich das Vorbehaltsgebiet lb-45.

Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 1998. Dieser sieht für den Ortsteil Breitenholz im Innenbereich gemischte Bauflächen (M) vor. In den Randbereichen finden sich Wohnbauflächen (W), Flächen für private Eigentümergeärten (GR) und eine gewerbliche Baufläche (G). Ringsum dominieren Flächen für die Landwirtschaft in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im aktuellen Flächennutzungsplan von Leinefelde-Worbis sind die betreffenden Planungsflächen im Norden des Ortsteils als "Wohnbaufläche" (W), Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Des Weiteren wurde zur räumlichen Anbindung des Siedlungsbereichs eine Stichstraße festgelegt.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Hierbei soll die Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" im Norden gänzlich zur Grünfläche mit Zweckbestimmung "Reitsportanlage" geändert werden, um eine planungsrechtliche Grundlage für den sich dort befindlichen Reitplatz des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. zu schaffen.

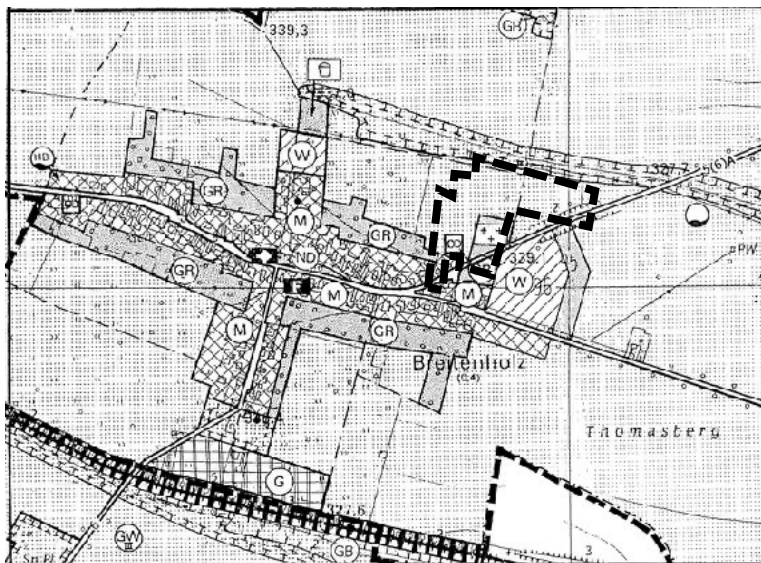


Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde - Darstellung Vorhabengebiet (Quelle: Stadt Leinefelde-Worbis)

¹ Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH 2001

² quality-Datenbank Klaus Gebhardt e.K. o.J.

1.6 Informelle Planung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (Stand 2015), ist die Weiterführung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 2006. Mit dieser Weiterentwicklung sollen die Ziele der Stadtentwicklung neu justiert und neue Handlungsbedarfe bis 2030 festgelegt werden.

Das ISEK 2030 der Stadt Leinefelde-Worbis enthält die Rahmenbedingungen für den Stadtumbau, erläutert die strategische Orientierung und zeigt folglich die Ziele und Maßnahmen auf.

Zusammenfassende Erläuterung:

Die grundlegende Orientierung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Charakteristika der einzelnen Stadt- bzw. Ortsteile. Dabei sollen deren spezifische Potentiale weiter akzentuiert werden. Das Profil des Stadtteils Leinefelde soll weiter als Arbeits-, Einkaufs- und Wohnstandort konkretisiert werden. Die weitere Flächenentwicklung der Vorranggebiete für regionale Industrie- und Gewerbeansiedlung ist dabei ein wesentliches Merkmal. Insbesondere die Flächenpotenziale des OT Breitenbach sind für Gewerbe- und Industrieansiedlung an der A 38 einzubeziehen.

Für den Stadtteil Worbis gilt es die Stärken hinsichtlich der Wohnqualität, der touristischen Attraktionen sowie die Stellung als Ausgangspunkt für die Freizeitnutzung der angrenzenden Landschaftsräume weiter auszubauen.

Weitere Schwerpunkte und Ziele über die grundlegende Orientierung hinaus sind:

- Sicherung und Ausbau der Wirtschaftskraft,
- Absicherung der Stadt als Mittelzentrum,
- Bündelung einer systemübergreifenden Mobilität am Bahnhof Leinefelde,
- Weitere Abrundung und Qualifizierung des Wohnungsangebots in den Stadtteilen,

Leinefelde und Worbis sowie

- Stärkung der touristischen Potentiale.

Seit der Beschlussfassung zum STEK 2020 konnten bereits einige der darin genannten Ziele umgesetzt werden. Davon profitierte insbesondere der öffentliche Raum in den Ortsteilen. Als weiteres wichtiges Ergebnis ist die Überarbeitung des Flächennutzungsplans einschließlich Landschaftsplan zu nennen. Weitere Ergebnisse, mit dem Zusatz, dass sich diese als Daueraufgaben verstetigen, sind die verbesserte Prozesssteuerung, das Bauflächen- und Gebäudemanagement sowie das Monitoring (Überwachung).

Stadtstrukturell liegt der Fokus weiterhin auf der Verbesserung der Außenwirkung der Ortsteile im Landschaftsraum sowie der Vernetzung der Ortsteile untereinander und mit dem Landschaftsraum. Dazu zählen zudem die Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes, die Sicherung einer nachhaltigen Mobilität und die Intensivierung des Stadtmarketings.

Die vordringlichste Aufgabe im OT Breitenholz ist weiterhin die Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern, durch eine Verkehrsberuhigung und die gestalterisch-funktionale Aufwertung des Dorfkerns. Maßnahmen hierfür sind Grünstreifen zur Ortsabrundung und naturräumliche Strukturverbesserungen sowie die Schaffung von Grünzonen im Siedlungsgebiet.

1.7 Einordnung in übergeordnete Planungen (ISEK 2035+)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2035+) der Stadt Leinefelde-Worbis wurde im Juni 2025 vom Stadtrat beschlossen.

Für den Ortsteil Breitenholz werden im ISEK 2035+ insbesondere folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der dörflichen Siedlungsstruktur
- maßvolle Wohnbauentwicklung
- Erhalt der landwirtschaftlichen Prägung
- Stärkung vorhandener Strukturen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 151 betrifft keine grundsätzliche Neuausweisung zusätzlicher Bauflächen im Außenbereich, sondern stellt eine Anpassung und Fortentwicklung der bestehenden Planung dar.

Die mit der 1. Änderung verbundenen baulichen Anpassungen sowie die Erweiterung und Neuordnung von Kompensationsflächen stehen den Zielsetzungen des ISEK 2035+ nicht entgegen. Die Planung ist daher mit den strategischen Entwicklungszielen der Stadt Leinefelde-Worbis vereinbar.

Das im ISEK 2035+ dargestellte Wohngebiet „Thomasberg 2“ betrifft eine eigenständige Entwicklungsfläche und steht in keinem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

2. Bestandssituation

Der Ortsteil Breitenholz ("breites Holz" = ausgedehnter Wald), in welchem sich der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet, liegt östlich der Altstadt von Leinefelde und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist Breitenholz an die anderen Ortsteile über die Landesstraße L 1014. Der Gebäudebestand in Breitenholz setzt sich überwiegend aus historischen und modernen Wohnbauten mit 2-3 Geschossen entlang der Hauptstraße (L 1014) und Nebenstraßen zusammen. Den zentralen Platz im Ort bildet der Dorfanger mit der katholischen Kirche St. Mariä Heimsuchung. Im Süden des Ortsteils befindet sich ein kleines Gewerbegebiet an der West/Ost-Schienenverbindung. Im und rund um den OT Breitenholz befinden sich keine Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete u.ä.).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Norden von Breitenholz. Baulich ist das Gebiet durch Wohnbebauung am Worbiser Weg und siedlungstypische Nebenanlagen geprägt. Der Freiraum setzt sich aus privaten Grundstücksflächen mit Gehölzpflanzungen im rückwertigen Bereich und freien Grünlandflächen (intensiv) zusammen. Oberhalb des Geltungsbereiches verläuft der Schwarzbürger Laubach (Gewässerachse 3 m) sowie eine oberirdische Stromleitung (Mittelspannung) der Thüringer Energienetze.

Des Weiteren befindet sich nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs die Reitsportanlage des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V. Um eine Störung der künftigen Bebauung im vorliegenden Bauungsplan zu verhindern und einschätzen zu können, wurde seitens des Reit- und Fahrsportvereins ein verbindliches Nutzungskonzept (Anlage 5 der vorliegenden Begründung) aufgestellt. Die Auswirkungen durch den Reitplatz auf die Nutzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im anhängigen Umweltbericht im Kapitel 3.6 Schutzgut Mensch/ Gesundheit (inkl. Erholung) besprochen.

3. Planungsziele

Anlass des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Antrag eines Vorhabenträgers zur Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung und bestehende Nutzung, sowie zur Realisierung von zwei Bauvorhaben jeweils westlich und östlich der Anliegerstraße "Worbiser Weg". Westlich des Worbiser Weges ist eine Wohnbebauung bzw. ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen und Pool vorgesehen und östlich des Worbiser Weges ein Anbau an das bestehende Einfamilienhaus mit Sauna und Pool. Außerdem sind diverse Nebenanlagen geplant.

Da derzeit eine Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich ist, sollen mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend folgender beschriebener Planungsziele geschaffen werden:

- Entwicklung einer Ausgleichsfläche für den Eingriff mit einer verträglichen landschaftsgerechten Einbindung
- das charakteristische Ortsbild bewahren
- Nutzbarmachung der vorhandenen Grundstücksflächen und baulichen Anlagen für eine Wohnbebauung mit Nebenanlagen

Eine grundsätzliche Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Mit der Darstellung der Ortsränder, der Wohnbaufläche sowie der Ausweisung diverser Grünflächen soll eine intakte Ortsrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen, sind vor allem die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Ergänzender erläuternder Text zu den Planungszielen

3.1 Anlass der 1. Änderung

Anlass der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 151 „Maulhardt, Worbiser Weg“ ist die Weiterentwicklung der Planung unter Berücksichtigung veränderter Nutzungsanforderungen, der abschnittswisen Realisierung sowie der Anpassung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Ziel ist die Fortschreibung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und bedarfsgerechte Entwicklung des Plangebiets, ohne über die in Punkt A4 der Einleitung vorgesehenen Änderungen hinausgehende zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu verursachen.

4. Begründung der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung

I Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) der 1. Änderung

1.1 Baufeld 1 (erweitert)

Im Baufeld 1 sind Wohngebäude als Einzel- und Doppelhaus, ein Pool- und Saunahaus, ein Gewächshaus, eine Bienenzuchtstation für bis zu 30 Bienenvölker sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

1.2 Baufeld 2

Im Baufeld 2 ist ein Einzelhaus zur Wohnnutzung, ein Pool sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

1.3 Baufeld 3 (erweitert)

Im Baufeld 3 ist ein Wirtschaftsgebäude / eine Lagerhalle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte sowie ein Pferdestall für maximal vier Pferde zulässig.

Das Gebäude kann aus mehreren Hallenteilen bestehen und abschnittsweise errichtet werden. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude in Stahlbauweise. Eine bauliche Trennung ist nicht vorgesehen.

1.4 Baufeld 4 (verlegt)

Im Baufeld 4 sind Wohngebäude sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Begründung der Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung (1. Änderung)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 151 angepasst, erweitert und teilweise räumlich neu zugeordnet. Ziel ist es, die bestehenden und geplanten Nutzungen planungsrechtlich eindeutig zu sichern und zugleich eine geordnete, standortverträgliche Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten.

Das Baufeld 3 wird im Zuge der 1. Änderung erweitert, um die bestehende Nutzung langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Zulassung eines Wirtschaftsgebäudes bzw. einer Lagerhalle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte sowie eines Pferdestalls für maximal vier Pferde entspricht der bisherigen Nutzungskonzeption des Plangebiets. Die Möglichkeit einer abschnittswisen Errichtung aus mehreren Hallenteilen trägt der geplanten stufenweisen Realisierung Rechnung. Die Festsetzung als zusammenhängendes landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude stellt sicher, dass keine zusätzliche, von der landwirtschaftlichen Nutzung losgelöste Bebauung entsteht. Zusätzliche erhebliche Emissionswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Pferdehaltung bereits Bestandteil der Ursprungsplanung war und lediglich räumlich neu geordnet wird.

Im Baufeld 4 wird die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Die Verlagerung des Baufeldes in den erweiterten Geltungsbereich dient der städtebaulich geordneten Trennung von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung sowie der besseren Einbindung der Wohnbebauung in den Ortsrandbereich. Die Zulassung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen entspricht den typischen Anforderungen einer Wohnnutzung und ist städtebaulich verträglich.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dazu bei, die vorhandenen Nutzungen rechtssicher zu ordnen, Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine maßvolle Weiterentwicklung des Plangebiets im Einklang mit dem Ortsbild sowie den Belangen von Natur und Landschaft zu ermöglichen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den **Baufeldern 1, 2 und 4** wird der Nachweis über den Grad der Versiegelung mit dem Nachweis Kompensation geführt. Hauptanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der zulässige Versiegelungsumfang orientiert sich an einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer GRZ 0,4 gemäß § 17 BauNVO bezogen auf die antragsgegenständliche Grundstücksfläche abzüglich Flächen, die als Ausgleichs- und Kompensationsflächen festgesetzt sind. Eine Überschreitung der GRZ ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig und auf maximal 0,6 begrenzt. In den Baufeldern 1 und 4 ist der zulässige Versiegelungsgrad (GRZ 0,4) nicht ausgeschöpft. Zulässig ist ausschließlich der in der naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigte Umfang der Bodenversiegelung. Eine über die Kompensationsberechnung hinausgehende Bodenversiegelung ist nur zulässig, wenn hierfür **vorab ein zusätzlicher** naturschutzrechtlicher Ausgleich nachgewiesen und gesichert wird.

Im **Baufeld 3** ist die Baugrenze so festgesetzt, dass sie ausschließlich den für die Errichtung des vorgesehenen Wirtschaftsgebäudes, erforderlich Bereich umfasst. Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich untergeordnete, funktional notwendige Wege und Nebenflächen zulässig.

4.1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16ff BauNVO)

In den Baufeldern 1 - 4 sind folgende maximale Traufhöhen ($TH_{\max}$) und **F i r s t h ö h e n** ($FH_{\max}$) bzw. Höhe baulicher Anlagen ($H_{\max}$) einzuhalten:

Baufeld 1:	$TH_{\max}$: 7,50 Meter
	$FH_{\max}$: 11,00 Meter
Baufeld 2 und 4 :	$TH_{\max}$: 7,50 Meter
	$FH_{\max}$: 10,00 Meter
Baufeld 3:	$TH_{\max}$: 4,00 Meter
	$FH_{\max}$: 6,00 Meter

Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene mittlere Geländehöhe in der Mitte der baulichen Anlage, gemessen an allen Eckpunkten der baulichen Anlage.

Begründung:

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am vorhandenen Bestand (Baugenehmigung gem. § 33 BauGB) und einer 2-geschossigen Bebauung in den Baufeldern 1 und 2. In den Baufeldern 3 und 4 werden die zulässigen Gebäudehöhen zur besseren Eingliederung in das Landschaftsbild reduziert.

4.1.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

In den Baufeldern 1 und 2 **und 4** sind jeweils maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Kellergeschoss zulässig. Im Baufeld 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude mit Hauptnutzung ist zulässig.

Begründung:

*In den Baufeldern 1 und 2 **und mit der 1. Änderung auch im Baufeld 4**, soll eine Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und eine Unterkellerung ermöglicht werden. In den Baufeldern 3 und 4 soll die Gebäudehöhe und damit auch die Anzahl der Vollgeschosse reduziert werden. Der Begriff Vollgeschoss beruht auf der Definition des Vollgeschosses gem. § 92 Abs. 2 ThürBO.*

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den Baufeldern 1 bis 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Da sich der Geltungsbereich am Ortsrand befindet, wird in den Baufeldern 1-4 eine offene Bauweise bevorzugt - die Grenzabstände sind hier einzuhalten.

- 3.2 Einzelhäuser

Im Baufeld 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Baufeldern 2-4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Aufgrund der städtebaulichen Prägung des Ortes wird eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Abweichend davon wird im Baufeld 1 auch eine Doppelhausbebauung und damit eine potentielle spätere Grundstücksteilung zwischen EFH und Anbau, ermöglicht.

4.1.6 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in der Planzeichnung 1. Änderung ausschließlich zur räumlichen Ordnung der Hauptanlagen festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Gliederung des Plangebiets und der eindeutigen Zuordnung der geplanten Gebäude.

Der Umfang der zulässigen baulichen Inanspruchnahme wird nicht über die Baugrenzen bestimmt, sondern ergibt sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie aus der Eingriffs- und Kompensationsbilanz in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag. Eine gesonderte textliche Festsetzung zu den Baugrenzen ist daher nicht erforderlich.

Aspekt	Ursprungsfassung	1. Änderung
Funktion der Baugrenzen	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche	Ordnung der Hauptanlagen
Maß der Bebauung	implizit über Baugrenzen	maßgeblich über Eingriffs- und Kompensationsbilanz
Nebenanlagen	außerhalb der Baugrenzen zulässig	unverändert zulässig
Baufeld 3	Halle allgemein	eine Halle, abschnittsweise errichtet, baugrenzengebunden

II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.2.1 Allgemeine Regelungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen, Ver- und Entsorgungsleitungen (oder- und unterirdisch) sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten. Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht beseitigt werden in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. In den privaten Grünflächen darf der Nadelholzanteil nicht mehr als 50% betragen.

4.2.2 Allgemeine Regelungen für alle Kompensationsflächen:

- Bäume und Strauchbepflanzungen, sind bei deren Abgang innerhalb von 2 Jahren zu ergänzen, wenn Lücken von mehr als 10% der Pflanzfläche oder mehr als 25 m² entstanden sind.
- Unterhaltungspflege: 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege
- Unterhaltungspflege Strauchpflanzungen: Strauchpflanzungen sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Unterhaltungspflege Streuobst: Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts
- Zu erhaltende Bestandsbäume sind während der Bauarbeiten zu schützen.
- Lockerung des anstehenden Bodens in den Pflanzflächen bis zu einer Tiefe von 40 cm
- Es sind die Pflanzabstände des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

4.2.3 Kompensationsfläche A 1 und A 9 (Streuobstwiese)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A 1 sind auf ca. 501 m² Obstbäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm, im Abstand von mind. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Dreibock). Es ist ein fachgerechter Pflanzschnitt durchzuführen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Bäume sind zusätzlich mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Alle 5 Jahre ist ein fachgerechter Erhaltungs- und Erziehungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste 2. Die Kompensationsfläche A 1 und A 9 ist als extensive, düngungsfreie Grünlandnutzung des Unterwuchs zu entwickeln. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt A 1.

Die Herstellung der Fläche A 9 mit 401 m² ist erst im Zusammenhang mit der tatsächlichen Realisierung der zugehörigen baulichen Anlagen erforderlich. Ohne entsprechende Inanspruchnahme besteht keine Verpflichtung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme A 9.

4.2.4 Kompensationsfläche A 2 + A 3, A 4, A 5 (mesophiles Grünland)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A 2 + A 3, A 4, A 5 ist mesophiles (artenreiches) Grünland anzulegen. Die Auswahl der Pflanzenarten sind anlehnend an den Unterlagen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) „Thüringer Artenliste für Saatgutmischungen für die dauerhafte Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland (KULAP-Maßnahmen U)“ regionaltypisch auszuwählen. Vor Aussaat sind die gewählten Pflanzen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld abzustimmen und das Saatgut der Aussaat per Lieferschein nachzuweisen. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme A 2.1.

4.2.5 Kompensationsfläche A 6 (Regenmulde)

Die Fläche A6 kann der temporären Wasserhaltung dienen und zeitweise als Wasserfläche in Erscheinung treten.

4.2.6 Kompensationsfläche A 7 und A 8 (Feldgehölz)

Auf den Kompensationsflächen A7 und A8 sind Feldhecken aus überwiegend standortgerechten Gehölzen zu entwickeln; der Anteil an Dornensträuchern beträgt mindestens 10 %. Die Pflanzung erfolgt als mehrreihiger, freiwachsender Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern in lockerer Anordnung und einem Pflanzabstand der Bäume von ca. 8–10 m. Die Gehölzarten richten sich nach der Pflanzliste 1; Art und Umfang der Maßnahme entsprechen dem Maßnahmenblatt A3.

4.2.7 Pflanzliste 1

Gehölze I. Ordnung, Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Alnus glutinosa Schwarz-Erle
- Prunus avium Vogelkirsche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, 40 bis 60cm Höhe

- Corylus avellana Haselstrauch
- Salix caprea Sal-Weide
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselstrauch
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Euonymus europaea Pfaffenhütchen
- Rosa canina Hunds- od. Heckenrose
- Rosa pimpinellifolia Bibernelle
- Salix aurita Ohrweide
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

4.2.8 Pflanzliste 2

Obstgehölze Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10cm

- Malus domestica Apfel in heimischen Sorten
- Prunus avium Kirsche heimische Sorten
- Prunus domestica Pflaume in heimischen Sorten
- Pyrus communis Birne in heimischen Sorten

4.2.9 Ausgleich über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld

Das in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. § 13ff BNatSchG entstehende Defizit in Höhe von 25.615 Flächenäquivalenten ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Leinefelde-Worbis und dem Landkreis Eichsfeld durch Erwerb der entsprechenden Flächenäquivalente aus dem Ökokonto des Landkreises Eichsfeld auszugleichen.

Ergänzung 1. Änderung: Das ermittelte Defizit von 25.615 Flächenäquivalenten wurde bereits über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen und wird in der Eingriffs- und Kompensationsbewertung der 1. Änderung berücksichtigt.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1, 4 ThürBO)

Dächer sind als Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Dachneigungen bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind von 30 bis 48 Grad alter Teilung zulässig. Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder Dachgauben.

5. Hinweise

(1) Behandlung des Oberflächenwassers

Es sind die Richtlinien zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu berücksichtigen.

(2) Altlasten und Bodenfunde

Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen. Beim Auftreten weiterer Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen. Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt.

(3) Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergungen oder auch Dokumentationen. Es sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG von der Planung betroffen. Bodendenkmale sowie archäologische Fundstellen sind nicht belegt oder zu vermuten.

(4) Erschließung / Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ). Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch durch einen öffentlichen Mischwasserkanal (Einleitstelle in den Schwarzbürger Laubach) erschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt aktuell bereits über vollbiologische Kleinkläranlagen. Das vorgereinigte Schmutzwasser wird über einen Kanal des WAZ in den Vorfluter "Schwarzbürger Laubach" eingeleitet. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung über Anlagen (z.B. Sickerschacht, Rigole) ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beantragen. Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltvorkehrungen vorzusehen. Träger für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist der Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal". Der Anschluss und die Erweiterung des Wassernetzes finden an den bestehenden Trinkwasserleitung im Worbiser Weg statt. Träger für die Energieversorgung im Plangebiet ist die Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Die elektrotechnische Versorgung für die Wohnbauzwecke kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet werden. Den Geltungsbereich tangiert eine oberirdische Stromleitung (Mittelspannung) der Thüringer Energienetze. Die Versorgungstrassen sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich verlegt werden. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern in den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen, ordnungsgemäß zu entsorgen.

(5) Wiedereinsatz Mutterboden/Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn an in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (mit Baupisten, Baggermatten) und Vergeudung zu schützen. Für das Schutzgut Boden sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Maßnahmenblatts A 4 und des Umweltberichts zu beachten, und die DIN 19731:1998-05 sowie der §2 Abs.2 Nr. 1 BBodSchG zur Wahrung der Bodenfunktion während der Bauphase sind einzuhalten. Bei allen Erdarbeiten sind Mutter- und Unterboden getrennt auszuheben und zu lagern. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Stadt Leinefelde-Worbis hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen.

Die Schichtenverzeichnisse sowie die Erkundungsdaten und die Lagepläne sind nach Abschluss der Bohrarbeiten durch die Bohrfirma dem Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie zu übermitteln. Größere Baugruben sind dem TLUG rechtzeitig anzuzeigen.

(6) Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die zuständigen Ordnungsbehörden, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

(7) Abstände Kabeltrassen und Leitungen

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen sowie der Verlegung von Neuleitungen zu beachten und mit dem betreffenden Versorgungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen.

(8) Brand- und Katastrophenschutz

In den Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder sind fachgerecht anzubringen und zu warten.

Die Löschwasserversorgung ist mit $48 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern. Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Nicht standardgerechte Löschwasserstellen werden nicht herangezogen. Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16t, Breite $\geq 3\text{m}$, Höhe d. Durchfahrt $\geq 3,50\text{m}$, Kurvenradien $\geq 10,50\text{m}$, Bewegungsfläche $7 \times 12\text{m}$, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße $210 \times 594\text{mm}$) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie den folgenden Anforderungen genügen:

Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau, sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbare Kabelkanäle an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit, ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaikanlagen" vom Februar 2012).

(9) Gehölzbeseitigung

Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10 - 28.02 durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung, auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

(10) Geodätische Festpunkte

Geodätische Festpunkte sind entsprechend des ThürLVerMg besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Höhenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt (afis@tlbg.thueringen.de) zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLBG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

(11) Immissionsschutz

Es sind die Schallschutzrichtwerte nach DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten.

Maßgeblich sind ausschließlich die in der Planfassung 1. Änderung enthaltenen Hinweise; im Übrigen gelten die einschlägigen gesetzlichen und fachrechtlichen Regelungen.

5.1 1. Änderung Hinweise

(1) Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

(2) Altlasten / Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bekannt. Werden im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

(3) Denkmalschutz

Zufallsfunde von Kulturdenkmalen sind gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde anzuzeigen; Fundstellen sind bis zur Entscheidung zu sichern.

(4) Abstände Kabeltrassen und Leitungen

Bei Gehölzpflanzungen und Leitungsverlegungen sind die erforderlichen Abstände zu bestehenden ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten und mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen; Bestandsleitungen sind zu schützen.

(5) Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ). Das Bebauungsplangebiet ist abwassertechnisch durch einen öffentlichen Mischwasserkanal (Einleitstelle in den Schwarzburger Laubach) erschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt aktuell bereits über vollbiologische Kleinkläranlagen. Das vorgereinigte Schmutzwasser wird über einen Kanal des WAZ in den Vorfluter "Schwarzburger Laubach" eingeleitet. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung über Anlagen (z.B. Sickerschacht, Rigole) ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beantragen. Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltvorkehrungen vorzusehen. Träger für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist der Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal". Der Anschluss und die Erweiterung des Wassernetzes finden an den bestehenden Trinkwasserleitung im Worbiser Weg statt. Träger für die Energieversorgung im Plangebiet ist die Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Die elektrotechnische Versorgung für die Wohnbauzwecke kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet werden. Den Geltungsbereich tangiert eine oberirdische Stromleitung (Mittelspannung) der Thüringer Energienetze. Die Versorgungstrassen sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich verlegt werden. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern in den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen, ordnungsgemäß zu entsorgen.

(6) Bodenschutz

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB fachgerecht zu behandeln und, soweit möglich, innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

(7) Kampfmittel

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu verständigen.

(8) Gehölzbeseitigung

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen; artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

(9) Immissionsschutz

Bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen.

1. Änderung verfasst durch:



Anne Sophie Glasser

Architektin

(M.Sc. Architektur und Städtebau)

Rohrberg, den 18.02.2026

Quellenverzeichnis

Material

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Regionale Planungsstelle beim Thüringer Landesverwaltungsamt (Hg.) 2012: Regionalplan Nordthüringen, Sondershausen.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringen im Wandel, Erfurt.

Stadt Leinefelde-Worbis (Hg.) o.J.: Flächennutzungsplan, verfügbar auf: <<https://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>> (Zugriff: 2020-02-25).

Online

Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH (Hg.) 2001: Lexikon der Geografie, Vorranggebiet, verfügbar auf: <<https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/vorranggebiet/8749>> (Zugriff: 2020-02-25).

Quality-Datenbank Klaus Gebhardt e.K. (Hg.) o.J.: Das Umwelt-Lexikon, Vorbehaltsgebiet, verfügbar auf: <<https://www.umweltdatenbank.de/cms/lexikon/48-lexikon-v/395-vorbehaltsgebiet.html>> (Zugriff: 2020-02-25).

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Hg.) o.J.: Bodenrichtwertsystem Thüringen, geoproxy, verfügbar auf: < http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp> (Zugriff: 2020-02-25).

Anlagen

ANLAGE 1 Fotodokumentation

ANLAGE 2.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

ANLAGE 3.1 Maßnahmenverzeichnis

ANLAGE 4.1 Bestandsbiotopkartierung / Eingriff

ANLAGE 5 Verbindliches Nutzungskonzept des Reit- und Fahrsportvereins Breitenholz e.V.

Anlage 1 Fotodokumentation

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis



Ansicht Laube und Freifläche - Jahr 2021



Worbiser Weg mit Wohnhaus im Hintergrund - Jahr 2021



Wohnhaus und Obstwiese im Norden - Jahr 2021



Pferdekoppel - Jahr 2021



Weg nach Norden mit Scheune - Jahr 2021



Weg nach Norden - Jahr 2021



Reitplatz - Jahr 2021



Reitplatz - Jahr 2021



Bachlauf und Ufer im Norden - Jahr 2021



Reitplatz mit "Bauwagen" - Jahr 2021



Hochbehälter und Verteilerkasten - Jahr 2021



Wiese im Nordosten (geplante Ausgleichsfläche) - Jahr 2021

Anlage 2.1

Eingriffs- & Ausgleichsbilanz

zur 1. Änderung
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

Anlass und Ziel

Zur Aufstellung der 1. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" hat der Vorhabenträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere der 1. Änderung wurde das in Thüringen fachlich anerkannte Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU, 2005) herangezogen und unter Berücksichtigung aktueller fachlicher Grundlagen ergänzt.

Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte auf Grundlage der „Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen“ (TLUG, Stand 2001).

Die Kartierung bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung der Ausgangssituation sowie für die Ermittlung der Eingriffsschwere im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Gegenstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unter anderem die fachliche Anpassung der in der Ursprungsfassung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die ursprünglich vorgesehenen Biotoptypen der Kompensationsfläche A2 (Streuobstwiese) und der Kompensationsfläche A3 (Feldhecke) werden aufgehoben und durch eine zusammengefasste Kompensationsfläche A2 + A3 zur Entwicklung mesophilen Grünlands ersetzt.

Die Umwandlung der Kompensationsmaßnahmen stellt keine Verringerung der naturschutzfachlichen Ausgleichswirkung dar. Die Entwicklung mesophilen Grünlands ist unter Berücksichtigung der bestehenden Standortverhältnisse fachlich geeignet, da hierdurch eine dauerhaft bodendeckende, artenreichere Vegetationsstruktur entwickelt wird, die sowohl zur Verbesserung der Habitatfunktion als auch zur Stabilisierung des Boden- und Wasserhaushalts beiträgt.

Die geänderte Kompensationskonzeption wurde vollständig in der aktualisierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt und führt unter Berücksichtigung der Bilanzierungsgrundlagen des Landes Thüringen zu einem gleichwertigen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe.

Biotopbeschreibung Bestand

Biotop		Bestandsbeschreibung	
Biotoptyp	Code	Beschreibung	Bedeutung
Wohngebäude	9132	2 geschossiges Wohngebäude	0
Nebenanlagen	9139	Gartenlaube, Container, Bienenwagen	0
Landwirtschaftliches Einzelanwesen	9131	Lagerhalle	0
unversiegelte Verkehrsflächen	9214	Wirtschaftsweg in Verlängerung des Worbiser Weges West/Ost , Ausprägung als Graswege	10
vollversiegelte Verkehrsflächen	9216	Asphaltierter Weg, Worbiser Weg Fußwege (Pflastersteine), Terrassenplatz Ziergarten und Weg um Wohngebäude,	0
Scherrasen	9318	Grasflächen angrenzend an die Pferdekoppel	20
sonstige Grünfläche	9399	Ziergarten angrenzend an das Wohngebäude, östlich des Worbiser Weges, stark versiegelt, sonstige Grünflächen mit Grünlandnutzung nördlich und südlich des Wohnhauses	20
Einzelbäume	6400	Laubbäume, meist einheimische, wenige Nadelbäume	35
stark verändertes Weideland	4260	Pferdekoppel, westlich des Worbiser Weges, artenarm	20
Sonstige feuchte Intensivgrünländer	4250	westlich der Pferdekoppel Stickstoff-Zeigerpflanzen, eher artenarm	25
Streuobstwiese extensiv mit Unterwuchs	6510	Ursprungsfassung Kompensationsfläche A 1	40
Feldhecke, überwiegend Bäume, 5 m breit, 10% Dornen	6120	Ursprungsfassung Kompensationsfläche A 3	40

Eingriffsbewertung zur 1. Änderung:

Die in der Ursprungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthaltene Eingriffsbewertung basierte auf einem potenzialorientierten Ansatz unter Anwendung der zulässigen maximalen baulichen Ausnutzung (GRZ). Dabei wurden bestehende bauliche Anlagen im Sinne einer pauschalen Modellrechnung anteilig als versiegelte und unversiegelte Flächen bilanziert.

Im Rahmen der 1. Änderung wird dem vorhabenbezogenen Charakter des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Bestandssituation, der bis zur 1. Änderung bereits umgesetzten Maßnahmen sowie der konkret geplanten Änderungen. Maßgeblich sind die durch die 1. Änderung ausgelösten zusätzlichen Eingriffe unter Berücksichtigung der abschnittsweisen Realisierung. Vor diesem Hintergrund wurde die Eingriffsbewertung vollständig neu ermittelt und zusammenfassend dargestellt. Die bisherige Eingriffsbilanz wird insoweit ersetzt.

Eingriffsbewertung A

Ein- griffs- fläche	Flä- chen- größe	Bestand		Planung		Differenz	Wert-	Hinweise
		Biotoptyp	Bed.- stu- fe	Biotoptyp	Bed.- stufe	Bed.- Stufe	verlust	
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)	
Eingriffsbewertung A: Baufeld 1 (Wohnbaufläche, niedrige offene Bauweise) - Worbiser Weg 10								
E 1.1.1	129 m ²	Wohngeb., Neben- anl. 3(9132, 9139)	20	Wohnbaufläche, vollversiegelt (9111)	20	0	0	Wohnhaus/ Bestand
E 1.1.2	129 m ²	Wohnbaufläche, nicht bebaubar (9111)	20	Wohnbaufläche vollversiegelt (9111)	0	-20	-2.580	Wohnhaus/ Bestand
E 1.2.1	375 m ²	sonstige Grün- flächen (9399)	20	Wohnbaufläche vollversiegelt (9111)	0	-20	-7.500	Planung: Poolhaus + Garage + Terrasse
E 1.2.2	200 m ²	sonstige Grün- flächen (9399)	20	Wohnbaufläche Zufahrt., Wege, teilversiegelt (9111)	10	-10	-2.000	Planung + Bestand: Zufahrten, Wege Baufeld 1
E 1.2.3	976 m ²	Wohnbaufläche, bebaubar (9111)	0	Wohnbaufl. nicht bebaubar (9111) Hausgarten (9130)	20	20	+19.520	Restfläche Garten
E 1.2.4	1533 m ²	Wohnbaufläche, nicht bebaubar (9111)	20	Wohnbaufl. nicht bebaubar (9111) Hausgarten (9130)	20	0	0	Restfläche Garten
E 1.3	40 m ²	Scherrasen (9318)	20	Wohnbaufl. nicht bebaubar (9111) Hausgarten (9130)	20	0	0	
E 1.4	100 m ²	Einzelbaum	35	Rhodung	0	-35	-3.500	
Zwischensumme Baufeld 1							3.940	

Ein- griffs- fläche	Flä- chen- größe	Bestand		Planung		Differenz	Wert-	Hinweise
		Biotoptyp	Bed.- stu- fe	Biotoptyp	Bed.- stufe	Bed.- Stufe	verlust	
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)	
Eingriffsbewertung A: Baufeld 2 (Wohnbaufläche, niedrige offene Bauweise) - Wobiser Weg 11								
E 2.1.1	506 m²	stark veränder- tes Weideland (4260)	20	<u>Wohnbaufläche vollversiegelt (9111)</u>	0	-20	-10.111	
E 2.1.2	264 m²	stark veränder- tes Weideland (4260) urspr. 770 m²	20	Wohnbaufläche (9111) unversiegelt, nicht bebaut	20	0	0	
E 2.1.3	45 m²	stark veränder- tes Weideland (4260)	20	<u>vollversiegelte We- gefläche auf Flurstk. 197/4</u>	0	-20	-900	
E 2.2.1	398 m²	Intensivgrünland (4250)	25	<u>Wohnbaufläche vollversiegelt (9111)</u>	0	-25	-9.956	
E 2.2.2	366 m²	Intensivgrünland (4250) urspr. 764 m²	25	Hausgarten (9130)	20	-5	-1.829	
949		Zwischensumme Baufeld 2					-22.796	

Eingriffsbewertung A: Baufeld 3 (Lagerhalle)								
E 3.1	288 m²	stark veränder- tes Weideland (4260)	20	<u>1.BA Landwirt- schaftliches Einzel- anwesen (9131)</u>	0	-20	-5.760	
E 3.2	288 m²	Streuobst- wiese (6510)	40	<u>restl. 2.BA 288 m² Landwirtschaftli- ches Einzelanwe- sen (9131)</u>	0	-40	-11.520	
E 3.3	56 m²	Streuobst- wiese (6510)	40	<u>Wirtschaftswege (4222)</u>	10	-30	-1.680	
E 3.4	130 m²	Streuobst- wiese (6510)	40	<u>Vollversiegelte Wirtschaftswege</u>	0	-40	-5.200	
E 3.5	117 m²	stark veränder- tes Weideland (4260)	20	Paddockfläche, Sonstige Grünflä- chen (9399)	20	0	0	
Zwischensumme Baufeld 3							-24.160	

Ein- griffs- fläche	Flä- chen- größe	Bestand		Planung		Differenz	Wert-	Hinweise
		Biotoptyp	Bed.- stu- fe	Biotoptyp	Bed.- stufe	Bed.- Stufe	verlust	
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)	
Eingriffsbewertung A: Verkehrswege								
E 4.1	396 m²	sonstige Stra- ße (9216)	0	sonstige Straße (9216)	0	0	0	
E 4.2	73 m²	unversiegelter Wirtschafts- weg (9214)	10	sonstige Straße (9216)	0	-10	-730	
E 4.3	85 m²	stark verän- dertes Weide- land (4260)	20	sonstige Straße (9216)	0	-20	-1.700	
E 4.4	421 m²	Scherrasen (9318)	20	sonstige Straße (9216)	0	-20	-8.420	
Zwischensumme Verkehrsweg							-10.850	
ZWISCHENSUMME Eingriffsbewertung A (Baufelder 1 - 3) -53.866								

Eingriffsbewertung A endet mit einem Defizit von -53.866 Wertpunkten.

Eingriffsbewertung B

Eingriffsbewertung B: Baufeld 1, (Wohnbaufläche mit abschnittsweiser Realisierung)								Hinweise
E 1.2.3	220 m²	sonstige Grün- flächen (9399)	20	Wohnbaufläche vollversiegelt (9111)	0	-20	-4.400	Baufeld 1 nördl. Erweiterung
Zwischensumme abschnittsweise Realisierung Baufeld 1							-4.400	
Eingriffsbewertung B:								
Baufeld 4, verlegt (Wohnbaufläche mit abschnittsweiser Realisierung)								Hinweise
E 5.1	220 m²	stark veränder- tes Weideland (4260)	20	Wohnbaufläche vollversiegelt (9111)	0	-20	-4.400	
E 5.2	50 m²	stark veränder- tes Weideland (4260)	20	Wohnbaufläche Zufahrt., Wege, teilversiegelt (9111)	10	-10	-500	
E 5.3	688 m²	stark veränder- tes Weideland (4260)	20	Wohnbaufl. nicht bebaubar (9111) Hausgarten (9130)	20	0	0	
Zwischensumme abschnittsweise Realisierung Baufeld 4							-4.900	
Z.-SUMME Eingriffsbewertung B: abschnittsweiser Realisierung -9.300								
Eingriffsbewertung 1. Änderung mit abschnittsweiser Realisierung endet mit einem Defizit von -9.300 Wertpunkten.								
ZWISCHENSUMME (Baufeld 1 - 3) -53.866								
Z.-SUMME 1. Änderung mit abschnittsweiser Realisierung -9.300								
SUMME -63.166								
Eingriffsbewertung 1. Änderung (Baufelder 1 - 4) mit abschnittsweiser Realisierung endet mit einem Defizit von -63.166 WERTPUNKTEN								

Ausgleichsmaßnahmen 1. Änderung und Berücksichtigung bereits erbrachter Kompensationsleistungen

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gleichartig und insgesamt gleichwertig auszugleichen sowie das Landschaftsbild landschaftsgerecht zu entwickeln.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 151 werden die Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der aktualisierten Eingriffs- und Kompensationsbilanz neu geordnet. Zunächst werden die mit der 1. Änderung verbundenen Maßnahmen berücksichtigt, anschließend die Maßnahmen zum Ausgleich der abschnittswisen Realisierung.

Die Bewertung der geplanten Biotope erfolgt entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit. Vorgeesehen sind zwei Streuobstwiesen (Kompensationsflächen A1 und A9) mit extensiver, düngungsfreier Grünlandnutzung im Unterwuchs sowie Feldhecken (Kompensationsfläche A7 und A8). Die Streuobstwiesen werden mit 40 Wertpunkten bilanziert, die Feldhecken mit 35 Wertpunkten.

Im Rahmen der 1. Änderung ist vorgesehen, einzelne bislang festgesetzte Kompensationsflächen (Streuobstwiese A2 und Feldhecke A 3) einer angepassten Entwicklung zuzuführen und künftig als mesophiles Grünland zu entwickeln. Die Maßnahme erfolgt gleichwertig im Sinne des § 15 BNatSchG und führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

An die umgestellten Flächen schließt sich der erweiterte Geltungsbereich an, der ebenfalls teilweise als mesophiles Grünland entwickelt wird. Die Umstellung wird in der aktualisierten Eingriffs- und Kompensationsbilanz der 1. Änderung berücksichtigt.

Mit Beschluss der Ursprungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Vertrag zum Erwerb von 25.615 Wertpunkten aus dem Ökokonto des Landkreises Eichsfeld abgeschlossen. Das hierdurch ausgeglichene Defizit gilt als bereits getilgt und wird in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz der 1. Änderung angerechnet. Zuerst werden die mit der 1. Änderung umzusetzenden Maßnahmen betrachtet und separat dann die Maßnahmen zum Ausgleich der stufenweisen/ abschnittswisen Realisierung.

Ausgleichsmaßnahme A

		ursprüngliche Fassung		1. Änderung			
Ausgleichsfläche	Flächen-größe	Biotoptyp	Be-deut-ungs-stufe	Biotoptyp	Be-deut-ungs-stufe	Bedeutungs-differenz Abwertung	Flächen-äquivalent Wertgewinn
(A)	(B)	(C)	(D)	€	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)
Neuberechnung Ausgleichsmaßnahmen A - Streuobstwiese geändert in mesophiles Grünland, Hecke Standort geändert							
A 1	801m ²	feuchte Intensivgrünländer (4250)	25	Streuobstwiese, extensiv mit Unterwuchs (6510)	40	15	12.015
A 2 *	475m ²	Streuobstwiese (6510)	40	mesophiles Grünland (4222)	35	-5	-2.375
A 3	355m ²	Feldhecke, überwiegend Bäume, 5 m breit, 10% Dornen (6120)	40	mesophiles Grünland (4222)	35	-5	-1.775
A 4 **	655m ²	stark verändertes Weideland (4260)	20	mesophiles Grünland (4222)	35	15	9.825
A 5 **	551m ²	Intensivgrünland (4250)	25	mesophiles Grünland (4222)	35	10	5.510
A6 **	40m ²	Intensivgrünland (4250)	25	Regenwassermulde	20	-5	-200
A7 **	310m ²	Intensivgrünland (4250)	25	Feldhecke, überwiegend Sträucher, 5,0 m breit (6110)	40	15	4.650
A8 **	146m ²	stark verändertes Weideland (4260)	20	Feldhecke, überwiegend Sträucher, 3,5 m breit (6110)	35	15	2.190
A8.1 ***	37m ²	Streuobstwiese, extensiv mit Unterwuchs (6510), Feldhecke 5m (6120)	40	Feldhecke, überwiegend Sträucher, 3,5 m breit (6110)	35	-5	-185
A8.2 ***	16m ²	Streuobstwiese, extensiv mit Unterwuchs (6510), Feldhecke 5m (6120)	40	Feldhecke, überwiegend Sträucher, 3,5 m breit (6110)	35	-5	-80
Zwischensumme A1 - A5							29.575
Eingriffsbewertung A (Baufeld 1 - 3)							-53.866
Ökokonto Ursprungsfassung, bereits erfolgter Tilgung							25.615
Endergebnis Ausgleichsmaßnahmen A							1.324

* Ursprungsfassung Kompensationsfläche A2 (Streuobstwiese) auf 986m²

** Erweiterungsflächen/ erweiterter Geltungsbereich

*** überlagernder Flächenanteil A8 auf Kompensationsflächen A2, A3 der Ursprungsfassung

Ausgleichsmaßnahme B

		ursprüngliche Fassung		1. Änderung			
Ausgleichsfläche	Flächengröße	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Bedeutungsdifferenz Abwertung	Flächenäquivalent Wertgewinn
(A)	(B)	(C)	(D)	€	(F)	(G=F-D)	(H=BxG)
Ausgleichsmaßnahmen - Hecke Standort geändert							
A9 **	401m ²	stark verändertes Weideland (4260)	20	Streuobstwiese, extensiv mit Unterwuchs (6510)	40	20	8.020
Zwischensumme Ausgleichsmaßnahme B							8.020

Bilanzierung Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Bilanzierung Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen 1. Änderung	Wert
Eingriffsbewertung A	-53.866
Eingriffsbewertung B (abschnittsweise Realisierung)	-9.300
Kompensationsmaßnahmen A	29.575
Kompensationsmaßnahmen B (abschnittsweise Realisierung)	8.020
Ökopunkte (Ausgleich Ökokonto Ursprungsfassung)	25.615
Endergebnis 1. Änderung	44

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz schließt mit einem rechnerischen Überschuss von 44 Wertpunkten ab. Unter Berücksichtigung der bereits erbrachten Ausgleichsleistungen sind die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Flächenkontrolle Ausgleich-/ Eingriffsfläche	Fläche
A 2 *	475m ²
E 3.4	288 m ²
E 3.5	56 m ²
E 3.6	130 m ²
A8.1 *** (anteilig)	37m ²
Summe = Ursprungsfläche A2	986m ²

Anlage 3.1 Maßnahmenverzeichnis

zur 1. Änderung
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

Bezeichnung des Projektes Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	Maßnahmenblatt A1	Maßnahmennummer A1, A9 A=Ausgleichsmaßnahme								
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 832/86 + 192/3										
Konflikt :										
<u>Beschreibung:</u> Verlust von feuchtem Intensivgrünland (4250) <u>Eingriffsumfang:</u> 801 m² + abschnittsweise Realisierung A9: 401 m²										
Maßnahme										
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Neupflanzung von Obstgehölzen zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit dem Ziel der Biotopsteigerung, der Verbesserung von Biotopstrukturen, der nachhaltigen Entwicklung eines Biotopverbundes und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese mit einer extensiv genutzten, düngungsfreien Grünlandnutzung im Unterwuchs.										
<u>Pflanzung Obstgehölze und Grünlandansaat:</u> - Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm im Bereich der Grünlandansaat und von ca. 40 cm im Bereich der Gehölzpflanzungen - ca. 8m Abstand zwischen den Gehölzpflanzungen - stabile Verankerung der Bäume mit Pfahldreibock, Bäume sind mit Wickelmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen - fachgerechte Ansaat durch regionalisiertes Ökotypensaatgut mit mind. 30% Krautanteil, Saatstärke 5g/m², Bsp: Regiosaatgutmischung Feuchtwiese, 70 % Gräser / 30 % Kräuter & Leguminosen, HK5 / UG5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert - die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen:										
<u>Pflanzliste 2: Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, in gebietseigenen Sorten (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)</u> <table><tr><td>Malus domestica</td><td>Apfel</td></tr><tr><td>Prunus avium</td><td>Kirsche</td></tr><tr><td>Prunus domestica</td><td>Pflaume</td></tr><tr><td>Pyrus communis</td><td>Birne</td></tr></table>			Malus domestica	Apfel	Prunus avium	Kirsche	Prunus domestica	Pflaume	Pyrus communis	Birne
Malus domestica	Apfel									
Prunus avium	Kirsche									
Prunus domestica	Pflaume									
Pyrus communis	Birne									
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u> 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts (Erziehungsschnitt) alle 5 Jahre; Entwicklungsziel für Streuobstbestände ist nach 30 Jahren erreicht										
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)										
Vorgesehene Regelung										

Bezeichnung des Projektes 1.Änderung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	Maßnahmenblatt A2.1	Maßnahmennummer A2, A3, A4, A5 A=Ausgleichsmaßnahme
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstücke 188/3, teilweise 36/1		
Konflikt :		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von Streuobstwiese (6510), Intensivgrünland (4250) und stark verändertem Weideland (4260) <u>Eingriffsumfang:</u> 2.036 m²		
Maßnahme		
Zielzustand: Mesophiles Grünland gemäß Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen mit artenreicher Kraut- und Gräservegetation. Maßnahme: Die Entwicklung des mesophilen Grünlands erfolgt durch Extensivierung der Nutzung. Es wird auf Düngung und Pflanzenschutzmittel verzichtet. Die Nutzung erfolgt über eine ein- bis maximal zweischürige Mahd pro Jahr, erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Ein Umbruch der Fläche ist unzulässig. Bei Bedarf kann zur Initialentwicklung eine Ansaat mit regionalem, zertifiziertem Regiosaatgut (artenreiche Glatthafer- oder Frischwiesenmischung, Herkunftsregion Thüringen) erfolgen. Pflege und Entwicklung: Die extensive Nutzung ist dauerhaft beizubehalten. Durch die Maßnahmen ist mittelfristig (nach ca. 5–10 Jahren) die Entwicklung eines stabilen mesophilen Grünlands mit mittlerer bis hoher Artenvielfalt zu erwarten. Das Biotop übernimmt wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Lokalklima. Sicherung: Die Maßnahme wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Durchführungsvertrag dauerhaft gesichert.		
Vorgesehene Regelung		

Bezeichnung des Projektes Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	Maßnahmenblatt A3	Maßnahmennummer A7, A8 A=Ausgleichsmaßnahme																																																																																	
Lage der Maßnahme: Gemarkung Breitenholz, Flur 1, Flurstück 188/3, 188/2, teilweise 36/1																																																																																			
Konflikt :																																																																																			
<u>Beschreibung:</u> Verlust von stark verändertem Weideland (4260) <u>Eingriffsumfang:</u> 456 m ²																																																																																			
Maßnahme																																																																																			
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Anpflanzung eines Feldgehölzes (6120) als geschlossene Feldhecke. Ziel ist eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, die Verbesserung der Biotopstrukturen und eine nachhaltige Entwicklung eines Biotopverbundes. Es sind mind. 10% Dornensträucher zu pflanzen. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer ausgeprägten Baum- und Strauchschicht. <u>Pflanzung des Feldgehölz als Strauchhecke:</u> - Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 40 cm - fachgerechte Pflanzung von Bäumen I. Ordnung und von Sträuchern als geschlossene Pflanzung, vollflächige Abdeckung der Pflanzfläche mit Rindenmulch, Dicke 8-10cm - Strauchpflanzungen erfolgen flächig im Pflanzraster von 1,5m x 2,0m, versetzt - Baumpflanzungen erfolgen im Abstand von 8-10m - die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen: <table border="0"> <tr> <td colspan="2"><u>Pflanzliste 1:</u></td> <td><u>Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe,</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Bäume I. Ordnung, Hochstamm,</u></td> <td><u>40-60cm Höhe</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>verpflanzt, Stammumfang 8-10cm</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitzahorn</td> <td>Corylus avellana</td> </tr> <tr> <td>Alnus glutinosa</td> <td>Schwarz-Erle</td> <td>Salix caprea</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogelkirsche</td> <td>Cornus mas</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> <td>Cornus sanguinea</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> <td>Ligustrum vulgare</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Lonicera xylosteum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Euonymus europaea</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Rosa canina</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Rosa piminellifolia</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Salix aurtia</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Viburnum lantana</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Viburnum opulus</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Haselstrauch</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Sal-Weide</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Hundsrose</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Bibernellrose</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Ohrweide</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </table> <u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u> 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Wässerung der Pflanzungen in besonders trockenen Sommern; Strauchpflanzungen alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen; Entwicklungsziel für Gehölzpflanzungen ist nach 10 Jahre erreicht. <u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)			<u>Pflanzliste 1:</u>		<u>Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe,</u>	<u>Bäume I. Ordnung, Hochstamm,</u>		<u>40-60cm Höhe</u>	<u>verpflanzt, Stammumfang 8-10cm</u>			Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix caprea	Prunus avium	Vogelkirsche	Cornus mas	Quercus robur	Stieleiche	Cornus sanguinea	Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare			Lonicera xylosteum			Euonymus europaea			Rosa canina			Rosa piminellifolia			Salix aurtia			Viburnum lantana			Viburnum opulus			Haselstrauch			Sal-Weide			Kornelkirsche			Roter Hartriegel			Liguster			Rote Heckenkirsche			Pfaffenhütchen			Hundsrose			Bibernellrose			Ohrweide			Wolliger Schneeball			Gemeiner Schneeball
<u>Pflanzliste 1:</u>		<u>Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe,</u>																																																																																	
<u>Bäume I. Ordnung, Hochstamm,</u>		<u>40-60cm Höhe</u>																																																																																	
<u>verpflanzt, Stammumfang 8-10cm</u>																																																																																			
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana																																																																																	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix caprea																																																																																	
Prunus avium	Vogelkirsche	Cornus mas																																																																																	
Quercus robur	Stieleiche	Cornus sanguinea																																																																																	
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare																																																																																	
		Lonicera xylosteum																																																																																	
		Euonymus europaea																																																																																	
		Rosa canina																																																																																	
		Rosa piminellifolia																																																																																	
		Salix aurtia																																																																																	
		Viburnum lantana																																																																																	
		Viburnum opulus																																																																																	
		Haselstrauch																																																																																	
		Sal-Weide																																																																																	
		Kornelkirsche																																																																																	
		Roter Hartriegel																																																																																	
		Liguster																																																																																	
		Rote Heckenkirsche																																																																																	
		Pfaffenhütchen																																																																																	
		Hundsrose																																																																																	
		Bibernellrose																																																																																	
		Ohrweide																																																																																	
		Wolliger Schneeball																																																																																	
		Gemeiner Schneeball																																																																																	
Vorgesehene Regelung																																																																																			

Bezeichnung des Projektes Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg"	Maßnahmenblatt A4	Maßnahme Bodenschutzmaßnahmen
Lage der Maßnahme: Gesamter Geltungsbereich		
Konflikt :		
<u>Beschreibung:</u> Beeinträchtigung/ Verlust der Bodenfunktionen durch Bauarbeiten und Versiegelung		
Maßnahme		
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Gemäß §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind zur Wahrung der Bodenfunktion während und nach der Bauphase folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen zu ergreifen: - Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern sowie standort- und fachgerecht wieder einzubauen, gewachsene Bodenhorizonte sind zu erhalten - baubedingte Schadstoffeinträge von Maschinen und Baustofflagern sind zu vermeiden - Baumaterialien sind zum Schutz vor Ausschwemmung in Boden sowie Grundwasser vor Niederschlag abzudecken - Baumaßnahmen sind möglichst außerhalb der Vegetations-, Gast- sowie Brutvogelperiode durchzuführen (Möglichkeiten einer Bauzeitregelung) - der Neuaufbau des Bodens ist fachgerecht mit dem aktuellen Stand der Technik durchzuführen und nach Abbau der Baustelleneinrichtung sind die Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag von Oberboden zu beseitigen - möglichst kein Einbau von Fremdsubstraten, in Ausnahmefällen sind unbelastete, standortgerechte Substrate zu verwenden - fachgerechter Umgang mit Bodenmaterialien bei Umlagerungen (DIN 19731 und UM, 1991) - Verwendung von Baggermatten - besonders empfindliche Böden sind durch Bauzäune vor Befahrung schützen, dies betrifft die Bereiche der durchnässten Bodenareale im Plangebiet - Anlage von Baupisten - Beachtung der Witterung - Anlage von Regenrückhaltebecken, Versickerungsmulden - kein Einbau kulturfähiger Erde in die untere Bodenschicht von technischen Bauwerken <u>Kompensationsmaßnahmen:</u> - Tiefenlockerung der Baustelleneinrichtungsbereiche sowie der Baupisten nach Beendigung der Baumaßnahmen - Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens durch Anpflanzung von Feldhecken, Bäumen und Obstgehölzen (entsprechend der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen) - Kalkung möglich zur Verbesserung der Bodenfunktionen und um der Versauerung des Bodens entgegen zu wirken in permanenten Nässebereichen <u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> während der gesamten Bauphase		

Anlage 4.1 **Bestandsbiotopkartierung/ Eingriff**

Zur 1. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 151
"Maulhardt, Worbiser Weg" OT Breitenholz

Stadt Leinefelde-Worbis

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 "Maulhardt, Worbiser Weg" Ortsteil Breitenholz Stadt Leinefelde-Worbis

Karte Bestandsbiotopkartierung

