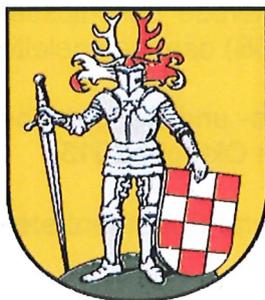




Stadt Bleicherode



Begründung mit Umweltbericht
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
„Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“
der Stadt Bleicherode

Verfahrensstand: Rechtsplan
Oktober 2018

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

gemäß § 10 BauGB

Allgemeine Vorbemerkungen zum Bauleitplanverfahren:

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hatte in seiner Sitzung am 26.06.2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode beschlossen und das Planverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) damit eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum August bis Oktober 2013.

Die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum März / April 2015.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 / § 4 BauGB wurde die Überarbeitung / Ergänzung der Planunterlagen und damit die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.

Das betrifft insbesondere auch die Änderung der Bezeichnung „**Gewerbegebiet**“ im Namen des Bebauungsplanes, da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Aus diesem Grund wurde die bis dahin verwendete Namensbezeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „**Gewerbegebiet** II an der Schachtstraße in Obergebra“ geändert und das Planverfahren ab dem Verfahrensschritt der erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB als

*Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 12
„**Paintballanlage** II an der Schachtstraße in Obergebra“
der Stadt Bleicherode*

weitergeführt.

Darüber hinaus wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) im Hinblick auf die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel in einem selbständigen Verfahren parallel geändert.

**Begründung mit Umweltbericht
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12
„Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“
der Stadt Bleicherode**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeiner Teil der Begründung.....	5
1.1.	Allgemeine Vorbemerkungen und Planungserfordernis	5
1.2.	Ziel und Zweck sowie Erfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB	5
1.3.	Öffentliches Interesse.....	6
1.4.	Allgemeine Vorbemerkungen und Angaben zur Stadt Bleicherode	6
1.5.	Literatur- und Grundlagenverzeichnis	7
1.6.	Begriffsdefinitionen	8
1.7.	Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen	8
2.	Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	8
2.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht.....	8
2.2.	Raumordnung und Landesplanung.....	8
2.3.	Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.4.	Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen.....	14
2.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	14
3.	Beschreibung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes	14
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
3.2.	Art und Maß der baulichen Nutzungen im Plangebiet	15
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4.	Verkehrsflächen	16
3.5.	Grünflächen	17
3.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	17
3.7.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB	18
3.8.	Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB	18
3.9.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	18
4.	Erschließung.....	18
5.	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
6.	Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB	20
6.1.	Einleitung	20
6.2.	Begriff der „Erheblichkeit“	20
6.3.	Einstufung der Umwelteinwirkungen nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG	21
6.4.	Übersicht für die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes.....	21
6.5.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen.....	22
6.6.	Kurzdarstellung der Erforderlichkeit, des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	23
6.6.1.	Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes.....	23
6.6.2.	Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplanes	23
6.6.3.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	23
6.7.	Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes	24
6.7.1.	Vorbemerkungen.....	24
6.7.2.	Räumlicher Geltungsbereich	24
6.7.3.	Art der baulichen Nutzung im Plangebiet.....	25
6.7.4.	Maß der baulichen Nutzung	26
6.7.5.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
6.7.6.	Verkehrsflächen	27
6.7.7.	Grünflächen	27
6.7.8.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.....	28
6.7.9.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24. BauGB	28
6.7.10.	Waldflächen	29
6.7.11.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	29
6.7.12.	Informelle Darstellungen.....	29
6.7.13.	Hinweise zum Planvollzug	29
6.8.	Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens.....	29
6.9.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen u. -plänen die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	31

6.10.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	32
6.11.	Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	32
6.12.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden.....	32
6.12.1.	Bewertungsmethode	32
6.12.2.	Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit.....	33
6.12.3.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“	33
6.12.4.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“	33
6.12.5.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“	35
6.12.6.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“	35
6.12.7.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“	35
6.12.8.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“	35
6.12.9.	Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	35
6.12.10.	Betroffenheit der Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung	36
6.12.11.	Betroffenheit der Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ durch die Planung	36
6.12.12.	Betroffenheit der Schutzgutes „Boden“ durch die Planung	38
6.12.13.	Betroffenheit der Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung.....	39
6.12.14.	Betroffenheit der Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung.....	39
6.12.15.	Betroffenheit der Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung.....	40
6.12.16.	Betroffenheit der Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung	40
6.12.17.	Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	40
6.12.18.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)	40
6.12.19.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	41
6.12.20.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	42
6.12.21.	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung.....	43
6.13.	Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege	43
6.13.1.	Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes u. Landschaftspflege....	43
6.13.2.	Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum	43
6.13.3.	Ökologische Bilanzierung	44
6.14.	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	44
6.15.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
6.16.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45
6.17.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45
6.18.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
6.18.1.	Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplans....	46
6.19.	Zusätzliche Angaben	47
6.19.1.	Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik.....	47
6.19.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	47
6.20.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben nach Anlage 1 zum BauGB	48
7.	Zusammenfassung gem. § 10 (4) BauGB.....	49
8.	Gefasste Beschlüsse	50
9.	Planverfasser	50

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Auszug aus dem gemäß § 204 (2) BauGB fortgeltenden wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Obergebra
- Anlage 2: Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ unter Berücksichtigung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra)
- Anlage 3: Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode

1. Allgemeiner Teil der Begründung

1.1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungserfordernis

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode wurde durch den Stadtrat der Stadt Bleicherode gemäß § 1 (3) BauGB geprüft, gesehen und wie folgt begründet:

Im Jahr 2006 hat die damals noch selbstständige Gemeinde Obergebra für die westlich der Schachtstraße direkt anliegenden Flächen der ehemaligen Gewerbebrache bereits einen Bebauungsplan aufgestellt, welchen die Stadt Bleicherode nach der Eingemeindung als Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode bis zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit zu Ende geführt hat. Auf Grund der Standortentwicklung in den letzten Jahren und der Notwendigkeit der Revitalisierung der brachliegenden Flächen (ehemals gewerblich genutzt) besteht die Erforderlichkeit, die westlich angrenzenden Flächen ebenfalls durch einen Bebauungsplan zu überplanen, um die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Bleicherode im festgesetzten räumlichen Geltungsbereich für das geplante Investitionsvorhaben zur Erweiterung der vorhandenen Paintballanlage mit den erforderlichen Nutzungen und Funktionsflächen planungsrechtlich vorzubereiten, zu ordnen und zu sichern.

Da sich die zulässige Nutzung an den geplanten Vorhaben orientieren soll und die Stadt Bleicherode dafür die weitergehenden Möglichkeiten hinsichtlich der Wahl der Festsetzungen gem. § 12 (3) BauGB in Anspruch nehmen will, soll der erforderliche Bauleitplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode aufgestellt werden.

1.2. Ziel und Zweck sowie Erfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Um für das am Standort bestehende Unternehmen eine Entwicklung der vorhandenen Paintballanlage mit den erforderlichen Nutzungen und Funktionsflächen planungsrechtlich vorzubereiten, zu ordnen und zu sichern, hat der Stadtrat Bleicherode beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode aufzustellen. Durch diese Maßnahme soll dem neuen Investitionsinteresse Rechnung getragen werden. Die Planung soll den Bereich städtebaulich ordnen, wieder beleben, nachhaltig sichern und für die Entwicklung des Gebietes nutzungsverträgliche sowie investitionssichere Rahmenbedingungen schaffen.

Die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes soll mit den in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angegebenen Nutzungen und planungsrechtlichen Regelungen überplant werden.

Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode sind hauptsächlich die Festsetzungen zur Ausweisung zweier Vorhabengebiete (VG₁ und VG₂) sowie die zwei privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: „Freizeit und Spielen“ sowie „Ausweichstellplätze“. Das bildet die planungsrechtliche Grundlage für das neue städtebauliche Konzept zur Erweiterung des vorhandenen Paintball-Centers und der Paintballanlage als Freiflächen Trainingsgelände (Woodland-Feld outdoor).

Durch entsprechende Festsetzungen soll die bestehende ökologische Situation weitestgehend erhalten bleiben und die Beeinträchtigungen für Natur- und Landschaftsschutz minimiert werden.

Mit der vorgesehenen Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 soll die derzeit vorhandene Gewerbebrache revitalisiert werden. Durch diese Maßnahme wird die städtebauliche Situation an diesem Standort verbessert und somit die geplante Nutzungsstruktur nachhaltig gesichert. Da die weitere Umsetzung des Bauleitplanes auch zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beiträgt, wird ihm ein hoher Stellenwert in der erforderlichen gemeindlichen Abwägung eingeräumt.

Mit den Festsetzungen im Plangebiet sollen somit die nachfolgenden 11 Ziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendige Erweiterung des bestehenden Paintball-Centers,
- Realisierung der in dem Flächennutzungsplan dargelegten Intentionen,
- Revitalisierung der Gewerbebrache,

- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Schaffung von Planungssicherheit für die erforderlichen Investitionen,
- Verträglichkeit zu den umliegenden sensiblen Nutzungen durch die Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- Vermeidung von städtebaulichen Missständen auf ortsnahen Flächen,
- ökologischer Ausgleich des Eingriffs nach den planungsrechtlichen Bestimmungen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und
- ausreichende Berücksichtigung der Belange des Naturhaushalts und des Umweltschutzes.

Da das bestehende Planungsrecht für den Bereich die vorgesehene Erweiterung zurzeit **nicht** zulässt, ist es erforderlich, durch die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes bedarfsgerecht zu schaffen und somit das Entwicklungspotential am Standort zu nutzen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode ist somit aus den o.a. Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Geltungsbereich erforderlich.

1.3. Öffentliches Interesse

Seitens der Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Revitalisierung ehemals gewerblich genutzter Flächen an der Schachtstraße in Obergebra zu schaffen. Das öffentliche Interesse an diesem Standort besteht in der langfristigen und nachhaltigen Verbesserung dieses Bereiches für die Entwicklung des Unternehmens und damit verbunden auch eine zu erwartende wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde. Gleichzeitig wird durch das Vorhaben eine, das Ortsbild verunstaltende Brachfläche sinnvoll revitalisiert.

1.4. Allgemeine Vorbemerkungen und Angaben zur Stadt Bleicherode

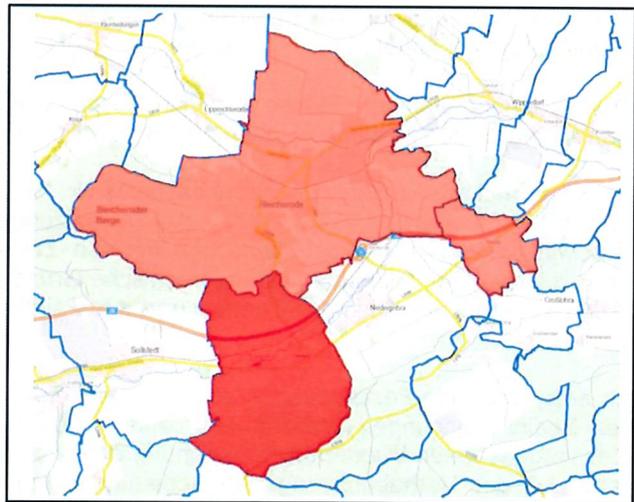
Lage der Gemeinde im Raum

Die Stadt Bleicherode liegt im westlichen Teil des Landkreises Nordhausen (Nordthüringen) an den Bleicheröder Bergen, nördlich der Hainleite.

Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; südlich der Kernstadt von Bleicherode verläuft die überregionale Verkehrsstrasse der A 38 und die Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel.

Seit dem 01.12.2007 ist die ehemals eigenständige Gemeinde Obergebra ein Ortsteil der Stadt Bleicherode. Der Ortsteil liegt südlich der Kernstadt von Bleicherode, nördlich der Hainleite.

Das Gemeindegebiet der Stadt Bleicherode ist nebenstehend dargestellt, wobei die Gemarkungsflächen des Ortsteils Obergebra noch einmal farbig stärker hervorgehoben sind.



Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinden Kraja, Lipprechterode und Kehmstedt (für diese 3 Gemeinden leistet die Stadt Bleicherode auch die Funktion einer „erfüllenden Gemeinde“)
- im Osten: die Gemeinden Wipperdorf, Großlohra und Niedergebra (für die Letztere leistet die Stadt Bleicherode auch die Funktion einer „erfüllenden Gemeinde“)
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf
- im Westen: die Gemeinde Sollstedt und die Gemeinde Buhla (Landkreis Eichsfeld)

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Bleicherode liegt im mittelzentralen Funktionsraum der Kreisstadt Nordhausen. Ihr selbst ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 2.2. in der Begründung). Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Etzelsrode, Friedrichsthal, Kehmstedt, Kleinbodungen, Kraja, Lipprechterode und Niedergebra.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2017 insgesamt 6.134 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 2.832 ha.

1.5. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ basiert auf den nachfolgend aufgelisteten rechtlichen Planungsgrundlagen sowie Fachliteratur.

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Vorhabenbezogener Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) - Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- rechtswirksamer Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- der gemäß § 204 (2) BauGB fortgeltende wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Obergebra
- der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" (OT Obergebra)
- Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12, „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ unter Berücksichtigung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra)

1.6. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ wird im Folgenden auch als „Bebauungsplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bleicherode als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Obergebra, der mit der Eingemeindung von Obergebra in die Stadt Bleicherode mit übernommen wurde und gemäß § 204 (2) BauGB fort gilt, wird im Folgenden auch als „(Teil)Flächennutzungsplan“ bezeichnet.

1.7. Inhalt, Umfang und Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst auf dem Plan zum Satzungsbeschluss)
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation -Katasterbereich Artern- im Originalmaßstab 1:1000 verwendet.

Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

2. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein rechtverbindlicher Bebauungsplan, so dass das Gebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB planungsrechtlich zurzeit zu beurteilen ist. Um das geplante städtebauliche Konzept an diesem Standort realisieren zu können, ist es daher notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen an diesem Standort zu schaffen.

2.2. Raumordnung und Landesplanung

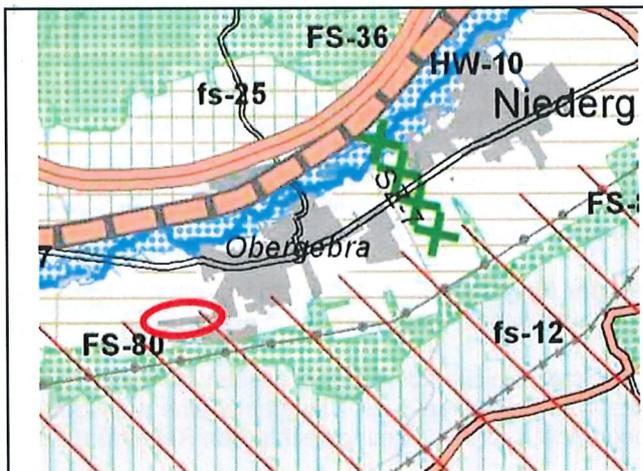
Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen.

Raumordnerische Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) werden durch den Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode nicht berührt.

Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012):

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen liegt der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes *in äußerster nördlicher Randlage* des Vorbehaltsgebietes „Tourismus und Erholung“ Nr. 5 „Hainleite“.

Da die zeichnerische Flächendarstellung des Vorbehaltsgebietes im RP-NT 2012 durch eine breit angelegte Schraffur erfolgte (keine lineare Abgrenzung) und das Plangebiet dabei in äußerster nördlicher Randlage dieses Vorbehaltsgebietes liegt, wird die grundsätzliche Nutzungsausrichtung des südlich angrenzenden Raumes als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung nicht in Frage gestellt. Das in Rede stehende Plangebiet liegt aus Sicht der Stadt im sogenannten „zeichnerischen Unschärfbereich“ des Regionalplanes innerhalb einer Siedlungsfläche.



Durch die Planung wird dem raumordnerischen Grundsatz gefolgt, nach Möglichkeit die Inanspruchnahme von nicht mehr genutzten Flächen, bevorzugt Brachflächen, vor einer Nutzung von bisher nicht baulich genutzten Flächen im Außenbereich zu wählen.

Seitens der Stadt Bleicherode wird somit davon ausgegangen, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dauerhaft materiell übereinstimmt und dem Gebot der Anpassung gemäß § 1 (4) BauGB in vollem Umfang entsprochen wird.

2.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Allgemeine Vorbemerkungen:

Die Flächen der Stadt Bleicherode umfassen heute neben den eigenen auch die der ehemals selbständigen Gemeinde Elende (Eingemeindung zum 01.07.1994) die der ehemals eigenständigen Gemeinde Obergebra (Eingemeindung zum 01.12.2007).

Alle 3 Kommunen (Bleicherode, Elende und Obergebra) hatten zeitnah nach der Wende mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen:

- Bleicherode: Aufstellungsbeschluss am 13.08.1990
- Elende: Aufstellungsbeschluss am 18.07.1991
- Obergebra: Aufstellungsbeschluss am 24.01.1991

Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurden bis 1994 (Zeitpunkt der Eingemeindung von Elende) in allen drei (noch) selbständigen Gemeinden getrennt durchgeführt.

Die Gemeinde Obergebra hat ihr Flächennutzungsplanverfahren anschließend weiter bis zum Ende geführt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra wurde mit Bekanntmachung seiner Genehmigung im Januar 1997 wirksam.

Die Stadt Bleicherode hat nach der Eingemeindung von Elende (1994) das Flächennutzungsplanverfahren mit entsprechend erweiterten, räumlichen Geltungsbereich weiter geführt.

Nach der letzten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB im Juli / August 1997 wurde das Planverfahren jedoch unterbrochen und bis heute nicht weiter geführt. Die Gründe dafür sind nach Auswertung der Aktenlage im Detail nicht mehr vollständig festzustellen. Es gab auf jeden Fall aus dem Inhalt zahlreicher Stellungnahmen weiteren Analyse- und Handlungsbedarf, was einen längeren Zeitraum erfordert und insbesondere höhere Kosten verursacht hätte. In den Folgejahren konnte die Stadt Bleicherode diesen Kostenrahmen nicht mehr in den Haushalt einstellen.

Die Stadt Bleicherode besitzt somit bis heute für das gesamte Stadtgebiet noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuaufstellung bzw. *Änderung von verbindlichen Bauleitplänen* gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.

Mit der Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinde Obergebra wurde jedoch deren wirksamer Flächennutzungsplan mit übernommen, der gemäß § 204 (2) BauGB zunächst fort gilt.

Die Stadt Bleicherode ist sich dessen bewusst, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit begründet und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt in der Regel jedoch ein sehr komplexes Planverfahren dar, welches nicht vom Personalbestand der Stadt Bleicherode allein erarbeitet und begleitet werden kann. Deshalb war die Stadt Bleicherode in den vergangenen Jahren bemüht, dieses Planverfahren von externen Fachplanern begleiten zu lassen, letztendlich jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt nicht eingestellt werden konnten.

Darüber hinaus würde der Zeitraum zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfahrungsgemäß einen Zeitraum von vielen Monaten oder auch Jahren umfassen. Im Hinblick auf die in Thüringen anstehende Gemeindegebietsreform, ist der noch verbleibende Zeitraum der Selbständigkeit der Stadt Bleicherode in ihren jetzigen Grenzen überschaubar und der erfolgreiche Abschluss eines Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens nicht mehr möglich.

Ungeachtet dessen prüft die Stadt Bleicherode, im nächsten Jahr mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet neu zu beginnen, da auf den letzten Planungsstand von 1997 nicht mehr verlässlich aufgebaut werden kann. So kann auf jeden Fall die Analyse des Bestandes bzw. der Ausgangslage schrittweise erfolgen, um für einen in der Folge zu erarbeitenden Vorentwurf aktuelle, belastbare Daten zu bekommen.

Ausführungen zum wirksamen (Teil)Flächennutzungsplan:

Seit dem 01.12.2007 ist die ehemals eigenständige Gemeinde Obergebra ein Ortsteil der Stadt Bleicherode. Die Stadt Bleicherode hat ab diesem Zeitpunkt die Rechtsnachfolge angetreten. Mit der Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinde Obergebra wurde jedoch deren wirksamer Flächennutzungsplan – nachfolgend **wirksamer (Teil)Flächennutzungsplan** genannt – mit übernommen, der gemäß § 204 (2) BauGB fort gilt und aus Sicht der Stadt Bleicherode auch fortgelten soll.

Besonders ist dabei zu berücksichtigen, dass die im Jahre 1997 entwickelten planerischen Vorstellungen (hier: Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch Sanierung von Grundstücken und Revitalisierung von Gewerbebrachen durch Ansiedlung von Betrieben zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung) zur baulichen Entwicklung im vorliegenden Plangebiet auch heute noch aktuell sind.

Seitens der Stadt Bleicherode wird davon ausgegangen, dass im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Obergebra die Belange der Raumordnung und Landesplanung damals abschließend und ausreichend berücksichtigt wurden.

Entwicklung aus dem wirksamen (Teil)Flächennutzungsplan:

Aus Sicht der Stadt Bleicherode kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ grundsätzlich aus dem wirksamen (Teil)Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieses wird nachfolgend begründet:

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt,

dass die gewerbliche Nutzung (Nachnutzung) des bereits erschlossenen Geländes des ehemaligen Gebrauer Schachtes sowie des Schulungszentrums durch Ansiedlung von Gewerbetreibenden zu den wichtigsten Leitzielen der Ortsentwicklung zählt.

Ferner bieten die vorhandenen Erschließungsbedingungen günstige Voraussetzungen für Investoren, so dass eine gewerbliche Nutzung des Geländes „Gebrauer Schacht und Schulungszentrum“ von den jeweils Verantwortlichen-GW (Schachtgelände) – und - LRA (Schulungszentrum) / Bundesvermögensamt (Teil des Munitionslagers) - angestrebt und von der Gemeinde unterstützt wird.

... Für das Gelände des ehemaligen Schulungszentrums sowie des ehemaligen Munitionslagers liegen Kauf- und Nutzungsabsichten von Interessenten vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, insbesondere bei mehreren Nutzern, sowie die bestehenden Konflikte „Gewerbe-Wohnen“ zu bewältigen, ist die Erarbeitung einer verbindlichen Bauleitplanung empfehlenswert.

Unter Pkt. 4.1.3 Gewerbliche Bauflächen wird ergänzt:

„Im wesentlichen werden bestehende Gewerbestandorte (GE „Unterm Heerweg“) und das ehemalige Schacht- und Schulungsgelände der Kaliindustrie ausgewiesen. Diese Standorte wurden bereits seit Anfang des 20. Jh. baulich genutzt.

Aufgrund des Zustandes der bestehenden baulichen Anlagen ist eine weitere gewerbliche Nutzung empfehlenswert und wird vom Gemeinderat unbedingt befürwortet“

In der nebenstehenden Abbildung wurde der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 mit dem Inhalt des wirksamen (Teil)Flächennutzungsplanes unterlagert.

Aus dieser Abbildung ist erkennbar, dass der östliche Teil des Bebauungsplanes mit den beiden Vorhabengebieten VG₁ und VG₂ aus der gewerblichen Baufläche des (Teil)Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Im Genehmigungsbescheid des Flächennutzungsplanes (Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.12.1995) steht auf den Standort bezogen: „...Deshalb wird der Ausweisung der Standorte „Schacht“ und „Schulungsgelände“ als GE-Gebiete zugestimmt. Für den Bereich „Schulungsgelände“ soll bei der Umsetzung der Fläche in eine verbindliche Bauleitplanung die derzeit überbaute Fläche nicht erweitert werden und der vorhandene Grünbestand im westlichen Teil erhalten bleiben.“



Für den westlichen Teil des Bebauungsplanes sind 3 Darstellungen bzw. Kennzeichnungen im wirksamen (Teil)Flächennutzungsplan zu beachten:

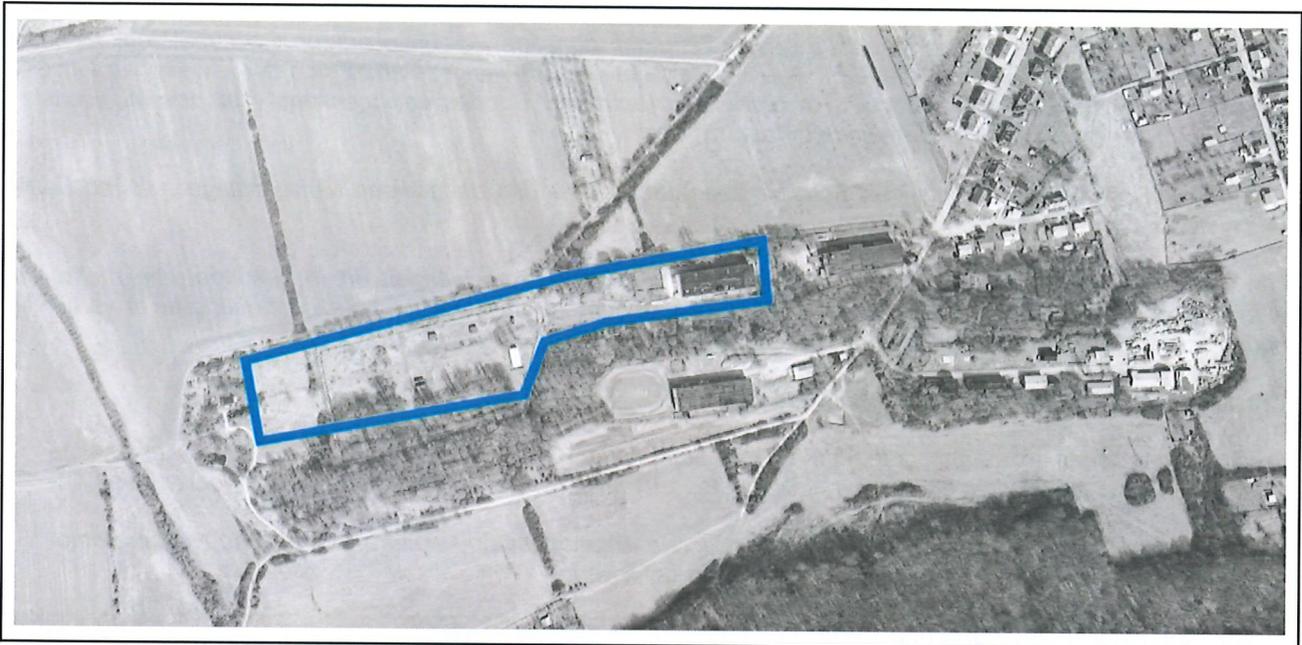
1. Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (hier: überwiegend Weideland),
2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Gehölzstreifen und
3. Umgrenzung der Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

zu 1. Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (hier: überwiegend Weideland):

Im Pkt. 4.6.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen des Erläuterungsberichtes heißt es:

„Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt durch die „ALTIS“ AG sowohl als Ackerland als auch als Weide. Eine Differenzierung zwischen Nutzflächen und Stilllegungsflächen wurde in der Plandarstellung nicht vorgenommen, da sich weiterhin ökonomisch bedingte Korrekturen in der Bodennutzung ergeben.“

Der nachstehenden Abbildung (Luftbildauszug 17.04.1996; Quelle: <http://www.geoportal-th.de>; Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation) ist zu entnehmen, dass der westliche Teil des Plangebietes von Gehölzstrukturen durchsetzt und insbesondere auch südlich und westlich des Gebietes deutlich geprägt ist.



Die Flächen weiter nach Süden und Westen sowie ganz deutlich nach Norden sind klar durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Dieses steht auch in voller Übereinstimmung mit dem nebenstehenden aktuellen Auszug aus dem Geoportal des Freistaates Thüringen (Feldblöcke der Landwirtschaft).



Quelle: <http://www.geoportal-th.de>

zu 2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Gehölzstreifen:

Zu den Darstellungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gibt es im Erläuterungsbericht keine detaillierten, darstellungsbezogenen Einzelbeschreibungen oder -begründungen.

Der im Genehmigungsbescheid des Flächennutzungsplanes (Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 20.12.1995) enthaltenen Satz:

„... Für den Bereich „Schulungsgelände“ soll bei der Umsetzung der Fläche in eine verbindliche Bauleitplanung die derzeit überbaute Fläche nicht erweitert werden und der vorhandene Grünbestand im westlichen Teil erhalten bleiben ...“

deutet jedoch auf die Begründung der vorgenommenen Darstellung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hin.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ wurde dieses aufgegriffen und durch die getroffenen Grün- und Pflanzfestsetzungen im westlichen Teil des Plangebietes entsprechend berücksichtigt und gesichert.

zu 3. Umgrenzung der Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

Ergänzend zu der in der Planzeichenerklärung zum (Teil)Flächennutzungsplan enthaltenen o.a. Bezeichnung trägt der Pkt. 4.8.3 des Erläuterungsberichtes die Überschrift „Altlastenverdachtsflächen und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“, tatsächlich beginnt die inhaltliche Aufzählung mit dem einleitenden Satz:

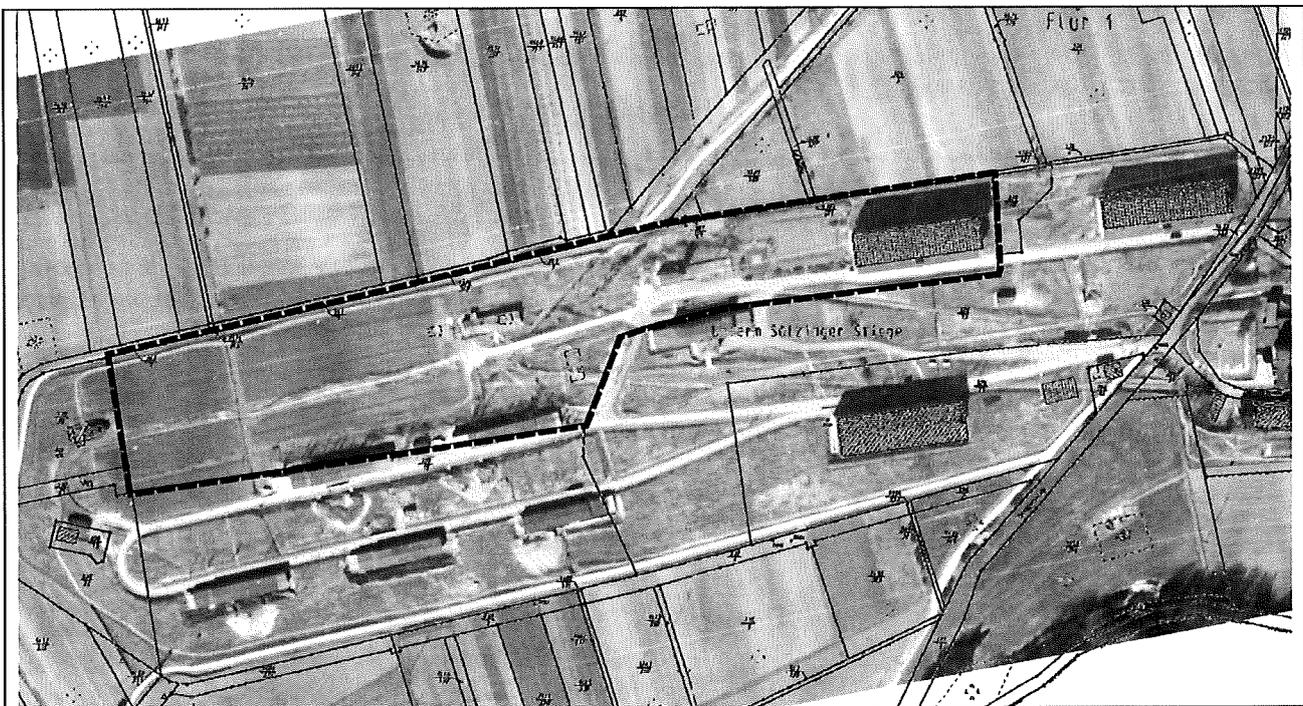
„Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen erfolgt anhand der Angaben der Oberen Abfallbehörde:

- ehemalige Deponie "Dachsberg" an der nördlichen Gemarkungsgrenze, wird kurzfristig rekultiviert,
- ehemaliges Munitionslager westlich des Schulungszentrums - mögliche Munitionsgefährdung aus dem 2. Weltkrieg,
-

Weitergehende bzw. andere Hinweise zu entsprechend gekennzeichneten Flächen im Plangebiet, die **erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**, wurden im Planverfahren nicht vorgetragen.

Nachstehender Luftbildauszug vom April 1945 (Quelle: Thüringer Geoportal; www.geoportal-th.de) zeigt die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“. Die Flächen im Bereich der Gebäudeteile an der südlichen Grenze im westlichen Teil des Plangebietes sind heute mit Bäumen (Waldcharakter) bestockt und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch zur Sicherung als solche festgesetzt. Das Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes ist im Wesentlichen heute noch so erhalten.

Die übrigen Flächen sind augenscheinlich weitestgehend offene Freiflächen mit Wegen durchzogen. Welche Nutzungen darauf stattgefunden haben, konnte bislang nicht ermittelt werden.



Auf Grund des o.a. Altlastenverdachts (mögliche Munitionsgefährdung aus dem 2. Weltkrieg) wurde das Unternehmen „Tauber Delaborierung GmbH“ in Erfurt angeschrieben und um eine Gefahreneinschätzung sowie ein Angebot zur Gefahrenabwehr bzw. -beseitigung gebeten.

Im Antwortschreiben mit Angebot steht zur weiteren Vorgehensweise folgende Empfehlung:

... das von Ihnen angefragte Gelände liegt in einem kampfmittelgefährdeten Bereich.

Eine Sondierung der Fläche mittels Landsonde nach Munition ist durch die Aufschüttung mit ferromagnetischen Teilen nicht möglich.

Wir empfehlen Ihnen eine baubegleitende Kampfmittelsondierung, wenn Erdarbeiten durchgeführt werden müssen.

Des Weiteren empfehlen wir Ihnen eine Belehrung des Aufsichtspersonals, über das Verhalten bei eventuellen Munitionsfunden.“

Dieser Empfehlung soll bei der weiteren Umsetzung so gefolgt werden. Entsprechende Durchführungsverpflichtungen werden in den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgenommen.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode damit grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Obergebra entsprechend entwickelt wurde, wird seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB berücksichtigt wurde.

2.4. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgte eine Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I. Dabei wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode mit zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis der vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung ist es erforderlich, den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Nachtzeit) im festgesetzten Gewerbegebiet GE₄ des Bebauungsplanes Nr. 11 um 3 dB auf 48 dB (A)/m² zu reduzieren und den flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Außen-Spielfeld (FS), nordwestlich der Gewerbegebietsfläche GE₂ auf 70 dB (A)/m² tags und 61 dB (A)/m² nachts zu begrenzen.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 11 parallel zur weiteren Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 entsprechend geändert.

Konflikte mit anderen Bebauungsplangebieten sowie städtebaulichen Satzungen der Stadt Bleicherode werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode werden die Belange der benachbarten Gemeinden nicht berührt. Ungeachtet davon wurden und werden die benachbarten Gemeinden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt.

3. Beschreibung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird:

- im Norden durch einen Feldweg und durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch einen Feldweg und durch ein bewohntes Außenbereichsgrundstück,
- im Süden eine Waldfläche sowie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode und
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode

begrenzt.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil zurzeit geprägt durch brachgefallene gewerbliche Gebäude und versiegelte Verkehrs- und sonstige Flächen. Im westlichen Teil dominieren Strauch- und Gebüschpflanzungen, umgeprägte Grün- und Schotterflächen; im südwestlichen Randbereich Gehölzstrukturen mit Waldcharakter.

Der Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan stellt die Lage des Plangebietes zur Ortslage von Obergebra dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben. Der Räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten von Obergebra, westlich der „Schachtstraße“, direkt angrenzend am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 330/15 in der Flur 1 der Gemarkung Obergebra mit einer Gesamtflächengröße von ca. 40.570 m² und ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Bleicherode) und erfolgte im konkreten Fall durch die Einbeziehung der Flächen westlich der „Schachtstraße“, um

- die beabsichtigten städtebaulichen Planungsziele (siehe Pkt. 1.2. und 1.3. der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumanprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und in der Folge auch mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festzusetzen und
- die Erschließung des Plangebiets bedarfsgerecht zu sichern.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist in die folgenden 6 Bereiche unterschiedlicher Nutzung gegliedert:

1. Vorhabengebiet (VG₁),
2. Vorhabengebiet (VG₂),
3. Private Grünfläche (Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“),
4. Private Grünfläche (Zweckbestimmung: „Ausweichstellplätze“),
5. Flächen für Wald und
6. Verkehrsflächen.

Als Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet 2 Vorhabengebiete (VG₁) und (VG₂) mit den jeweils darin zulässigen vorhabenbezogenen Nutzungen festgesetzt.

Im Vorhabengebiet (VG₁) sind auf Grund der vorhandenen Bausubstanz folgende Vorhaben zulässig:

- Paintballanlage (SupAir-Feld indoor) mit maximal 1.500 m² (Grundfläche),
- Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 800 m² (Grundfläche),
- Sporthalle mit maximal 1.500 m² (Grundfläche),
- Laden für Sportartikel für im Plangebiet stattfindende Nutzungen mit maximal 450 m² (Verkaufsraumfläche),
- Fitnessstudio mit maximal 800 m² (Grundfläche),
- Räume für Entspannungsübungen und zur Unterhaltung mit maximal 800 m² (Grundfläche),
- max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Büro-, Lager- und Schulungsräume mit maximal 1.600 m² (Grundfläche),
- Garagen, Carports und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf sowie
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen, Unterstände bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m².

Im Vorhabengebiet (VG₂) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Paintballanlage mit maximal 3.000 m² (Grundfläche) sowie
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen, Unterstände bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m²

Durch diese zulässigen Nutzungen und Maßnahmen kann das bestehende Gebäude wirtschaftlich genutzt und somit revitalisiert werden.

Paintballspieler teilen sich grundsätzlich in „Fun-Spieler“ und „Turnier-Spieler“. Während Turnier-Spieler ausschließlich SupAir-Feldern nutzen, sind Fun-Spieler oft auf Waldspielfeldern zu finden.

Bei einer Paintballanlage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung ist es erforderlich, ständig Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vor Ort zu haben. Deshalb ist die Festsetzung der Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, unter Berücksichtigung der entsprechenden Immissionsrichtwerte erforderlich.

Um die gesamte Nutzungspalette anbieten zu können ist im Vorhabengebiet (VG₂) eine Paintballanlage (SupAir-Feld outdoor) mit maximal 3.000 m² (Grundfläche) hauptsächlich für „Turnier-Spieler“ vorgesehen.

In der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ ist für die „Fun-Spieler“ eine Paintballanlage vorgesehen.

In dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Bauweise und der Höhe der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Grundflächenzahl als Höchstmaß in den Vorhabengebieten VG₁ und VG₂

Die Grundflächenzahl von 0,6 für die Vorhabengebiete VG₁ und VG₂ wurde gewählt, um den bestehenden Versiegelungsgrad und gleichzeitig den vorhandenen Gehölzbestand zu berücksichtigen. Durch die Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche und der Verwendung der bestehenden verkehrlichen sowie ver- und ersorgungstechnischen Erschließungsanlagen soll dem Gebot gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen werden, **„mit Grund und Boden sparsam umzugehen“**.

Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkantenhöhe (OK) als Höchstmaß)

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in dem Vorhabengebiete VG₁ entspricht etwa der Höhe des vorhandenen Gebäudes und wurde daher mit einer Oberkantenbegrenzung von 15,00 m bestandsbezogen festgesetzt. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren und die vorliegenden topographischen Verhältnisse zu berücksichtigen wurde die Höhe der baulichen Anlagen in dem Vorhabengebiete VG₂ reduziert und mit einer Oberkantenbegrenzung von 8,00 m festgesetzt.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Um die Bauvorhaben realisieren zu können, wurde eine abweichende Bauweise für das Plangebiet festgesetzt und Änderungen gegenüber der offenen Bauweise vorgenommen. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Um jedoch auch größere Baukörper zu ermöglichen, wurden die Rahmenbedingungen der offenen Bauweise soweit geändert, dass **keine** Längenbegrenzung von höchstens 50 m besteht. Die Längenbegrenzung findet das Bauvorhaben somit in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden flächig mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen.

3.4. Verkehrsflächen

Um eine rechtssichere innere Erschließung des gesamten Plangebietes zu erreichen, wurde eine „Private Verkehrsfläche“ im Plangebiet festgesetzt.

Um die Möglichkeit einen Rettungsweg bzw. eine Feuerwehrezufahrt zu schaffen, ist in der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB im Bereich der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Ausweichstellplätze“ (AS) ein Rettungsweg / Feuerwehrezufahrt bis zu einer Breite von max. 5,00 m im Bebauungsplan zugelassen.

3.5. Grünflächen

In der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ ist für die „Fun-Spieler“ eine Paintballanlage für Geländespiele vorgesehen. Daher sind auf 10 % der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ (FS) Umstrukturierungen, Geländemodellierungen, Neupflanzungen, Deckungen und funktionsbedingte Anlagen (sogenannte *Bunker*) für das Paintball-Center zulässig.

Für seltene Ereignisse (2-3 Nutzungen im Jahr) wurde eine „privaten Grünfläche“ gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Ausweichstellplätze“ (AS) festgesetzt. Da diese Fläche auch weiterhin als intensive Grünfläche genutzt wird, wird die Festsetzung als „privaten Grünfläche“ für diesen Bereich als vertretbar angesehen.

3.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Vorbemerkung

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB zur Grüngestaltung des Baugebietes sowie zu der Bewältigung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgen aus Gründen der Ästhetik, zur Verbesserung des Kleinklimas und des Ortsbildes sowie der Aufwertung des Baugebietes. Nachgewiesene Vorteile von integrierten Begrünungsmaßnahmen sind u.a. Staubbindung, Reduzierung von Wärmeverlusten, sommerlicher Wärmeschutz sowie positive Attribute des optischen Eindrucks des Gebietes. Daher sollen die Ein- und Durchgrünungselemente dazu beitragen den optischen Eindruck der Paintballanlage und somit den zukünftigen Eindruck des Gesamtareals zu verbessern.

Zur Unterstützung des Artenschutzes wurden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode grundsätzlich nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt, da nachweislich nur sie für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich sind.

Pflanzmaßnahmen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wurden in Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung, insbesondere zur Durchgrünung des Plangebietes sowie für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen des planbedingten Eingriffes, getroffen.

Durch die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB soll zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und somit zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes, die bestehenden Gehölzbestände weitestgehend erhalten bleiben.

Es wurden Mindestqualitätsanforderungen bezüglich der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgelegt, um einen Anwuchserfolg sicherzustellen und einen möglichst geringen Pflegeaufwand zu gewährleisten.

Wegebefestigungen

Um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu minimieren, ist der neue festgesetzte Weg nur in wasser-durchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) zu erstellen.

3.7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Um dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht zu werden, wurde auf der Grundlage der „Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I“ in den emittierenden Bereichen eine Emissionskontingentierung vorgenommen und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch diese Maßnahme kann seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben keine Nutzungskonflikte hinsichtlich des Lärmschutzes begründet werden.

Im Ergebnis der vorliegenden Immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung war es auch erforderlich, festgesetzte Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) zu reduzieren. Dieses Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) wurde parallel durchgeführt.

3.8. Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Die Waldfläche gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB wurde bestandsbezogen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode festgesetzt, da im Rahmen des künftigen Nutzungskonzeptes, diese Flächen nicht in Anspruch genommen werden sollen.

3.9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die „Fläche, unter der „der Bergbau umgeht“ wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte „Trinkwasserschutzzone III“ wurde mit Rechtsverordnung vom 15.01.1998, veröffentlicht im ThürStAnz Nr. 4/98 S. 5 aufgehoben und ist daher nicht in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

4. Erschließung

Das Plangebiet grenzt nicht direkt an die östlich befindliche Erschließungsstraße „Schachtstraße“. Die Grundstücksflächen zwischen dem Plangebiet und der „Schachtstraße“ befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt die Beantragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit bzw. auch Baulast über das Flurstück 326/13 zur „Schachtstraße“ zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers vor Satzungsbeschluss.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Schachtstraße“. Die innere Erschließung erfolgt über die festgesetzten privaten Verkehrsflächen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll funktionsgerecht und in ausreichender Anzahl in dem Plangebiet auf dem privaten Grundstück erfolgen.

Wasserversorgung

Die wassertechnische Erschließung hat in Absprache mit dem Versorgungsträger funktions- und bedarfsgerecht sowie wirtschaftlich zu erfolgen. Die trinkwasserversorgungsseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Versorgungsleitung in der „Schachtstraße“.

Vorbeugender Brandschutz (Löschwasserversorgung)

Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Richtwert der technischen Regeln des DVGW (Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser“) sicherzustellen (96 m³/h). Die angegebene Löschwasserleistung muss für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die ausreichende Sicherung des Brandschutzes kann durch bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsnetzes und/oder durch Zisterne, Löschteich etc. erfolgen.

Die Löschwasserversorgung ist gem. Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz mit der Gemeinde abzustimmen. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem örtlichen Leitungsnetz ist in der Satzung über eine angemessene Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Leitungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ bzw. durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelt.

Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser ist in den in der Schachtstraße vorhandenen Abwasserkanal mit Anschluss an die öffentliche Kläranlage einzuleiten. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind mit dem zuständigen Abwasserzweckverband „Bode/Wipper“ zu treffen (§ 58 Thüringer Wassergesetz).

Das Einleiten oder Einbringen von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen aus Herkunftsbereichen, für die in der Abwasserordnung Anforderungen an den Ort des Anfalls oder vor dem Vermischen festgelegt sind, bedarf der Genehmigung. Für Indirekteinleitungen ist die Untere Wasserbehörde zuständig (§ 58 WHG und § 59 Thüringer Wassergesetz).

Das Oberflächenwasser ist, soweit möglich auf dem Grundstück zu belassen oder ggf. über örtlich vorhandene Gräben abzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen bzw. die avisierte Einleitung in ein Oberflächengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde und ist bei dieser zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ist im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Seitens der Stadt Bleicherode sind zur Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode **keine** bodenordnenden Maßnahmen gem. BauGB vorgesehen.

6. Umweltbericht gem. § 2 (4) und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB

6.1. Einleitung

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es ab dem 20.07.2004 erforderlich eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Inhalt und die methodische Vorgehensweise des Umweltberichts wird gem. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Nr. 2 BauGB festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine ökologische Bewertung dieses Standortes vorgenommen, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht gem. der Anlage zu § 2 und 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Ziel ist es, letztendlich neben der Bewertung des vorgegebenen Standortes, relativ konfliktarme Bereiche zum Zwecke einer ökologischen Risikominimierung herauszustellen und ihre Eignung in Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu beurteilen. Der Umweltbericht ist damit ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplan. Die Ermittlung für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bezieht sich gem. § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der evtl. möglichen Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrades des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung (Ebene der Genehmigungsplanung) überlassen bleiben muss, da sie im verbindlichen Bauleitplanverfahren zuständigkeitshalber nicht abschließend ermittelt und beurteilt werden kann.

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes werden auf den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes und den außerhalb liegenden betroffenen Bereich festgelegt. Durch diese Maßnahme besteht die Möglichkeit mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die möglichen Nutzungskonflikte planungsrechtlich in ausreichendem Maße bewältigen zu können.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet den Fachbeitrag Natur- und Umweltschutz und dessen fachliche Beschreibung des Bestandes mit Bewertung und Eingriffsermittlung.

Nach Erfassung, Beschreibung und Beurteilung der folgenden, zu berücksichtigenden Schutzgüter

- **Schutzgut „Mensch“**,
- **Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“**,
- **Schutzgut „Boden“**,
- **Schutzgut „Wasser“**,
- **Schutzgut „Klima/Luft“**,
- **Schutzgut „Landschaftsbild“ und**
- **Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

innerhalb des Plangebietes und dem angrenzenden Bereich wird die Erheblichkeit der möglichen Eingriffe und Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkung untereinander bestimmt und eine Auswirkungsprognose für Natur und Landschaftshaushalt ermittelt und dargestellt.

6.2. Begriff der „Erheblichkeit“

Zum Begriff der „Erheblichkeit“ nachteiliger Umwelteinwirkungen bestehen keine ausdrücklichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und zum Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schwere“ Umweltauswirkungen haben können. Die Bewertungsmaßstäbe sind im Übrigen bei planerischen Entscheidungen (wie im Fall der Bauleitplanung) soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, nach Abwägungsgrundsätzen festzulegen. Es ist auf Grund tatsächlicher Anhaltspunkte oder auf Anwendung von Erfahrungswerten basierende Einschätzungen der Stadt ausreichend.

6.3. Einstufung der Umwelteinwirkungen nach den Kriterien der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG

Der Gesetzgeber hat die abstrakte und standortunabhängige Eignung eines Vorhabens, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorzurufen, bereits bewertet (Vorhaben mit X - Kennzeichnung in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG bzw. ThürUVPG). Die allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalls kann die UVP-Pflicht eines Vorhabens daher nur dann begründen, wenn sich durch das Vorhaben und seine Merkmale aufgrund der besonderen Standortkriterien **erhebliche** nachteilige Umweltauswirkungen für den Einwirkungsbereich ergeben.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode wird **keine** Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder -vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Ergebnis der Prüfung nach dem UVPG bzw. ThürUVPG ist auch ein Indikator dafür, dass durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode grundsätzlich mit **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Auch liegen nach den zurzeit bestehenden Erkenntnissen und unter der Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, **keine** auf Grund besonderer Umstände vergleichbaren „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vor, so dass auch aus diesem Grund mit **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

6.4. Übersicht für die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes

Checkliste zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode zur Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege, des Natur- und Umweltschutzes	sind zu berücksichtigen	nicht betroffen	Bemerkungen
<u>Schutzgüter</u>			
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	X		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“	X		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	X		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	X		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	X		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	X		
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	X		
Biologische Vielfalt		X	
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie		X	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie		X	
Naturschutzgebiete		X	
Nationalparke		X	
Biosphärenreservate		X	
Landschaftsschutzgebiete		X	
Naturparke		X	
Naturdenkmale		X	
Geschützte Landschaftsbestandteile		X	
Gesetzlich geschützte Biotope		X	
Wasserschutzgebiet	X		
Überschwemmungsgebiete		X	
Denkmalgeschützte Gebiete		X	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		X	
Heilquellenschutzgebieten		X	
Flächen mit Bodenkontaminationen bzw. Verdachtsflächen	X		

zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)	x		
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x	
Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gemäß Gemeinschaftsvorschriften		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von Landschaftsrahmenplänen		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Anmerkungen:

Im Plangebiet befinden sich **keine** ökologisch wertvollen oder besonders geschützten Biotope im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode kann auf Grund der Bestandssituation (anthropogene Vorbelastung durch Bauungs- und Versiegelungsstruktur) eher als gering eingestuft werden.

Da durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode **keine** Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist das Ergebnis der Prüfung ein Indikator dafür, dass durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode mit **keinen erheblichen** Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

6.5. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und zurzeit verfügbar:

- Stellungnahmen der Fachbehörden zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode,
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP Thüringen 2025),
- Regionalplan Nordthüringen (RP NT 2012),
- wirksamer (Teil)Flächennutzungsplan (wirksamer Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Obergebra), einschließlich der Stellungnahmen der Fachbehörden dazu,
- Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode,
- Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode und
- Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode.

Da auf Grund der zurzeit vorliegenden Erkenntnisse durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode grundsätzlich **keine** erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind, legt die Stadt Bleicherode gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, dem Grünordnungsplan und der Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I **keine** weiteren Ermittlungen oder Ausführungen für die ge-

plante Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode vorgesehen werden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes gem. § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Stadt Bleicherode im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

6.6. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit, des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

6.6.1. Kurzdarstellung der Erforderlichkeit des Bauleitplanes

Da das bestehende Planungsrecht für den Bereich die vorgesehene Erweiterung zurzeit **nicht** zulässt, ist es erforderlich durch die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung optimal und bedarfsgerecht die Voraussetzungen für die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes zu schaffen und somit das Entwicklungspotential des Gebietes zu nutzen.

Um für das bestehende Unternehmen eine Entwicklung der vorhandenen Paintballanlage mit den erforderlichen Nutzungen und Funktionsflächen planungsrechtlich vorzubereiten, zu ordnen und zu sichern, hat der Stadtrat Bleicherode beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode aufzustellen. Durch diese Maßnahme soll dem neuen Investitionsinteresse Rechnung getragen werden. Die Planung soll den Bereich städtebaulich ordnen, wieder beleben, nachhaltig sichern und für die Entwicklung des Gebietes nutzungsverträgliche sowie investitionssichere Rahmenbedingungen schaffen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode ist somit aus den o.a. Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Geltungsbereich erforderlich.

6.6.2. Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplanes

Die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes soll mit den in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angegebenen Nutzungen und planungsrechtlichen Regelungen überplant werden.

Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode sind hauptsächlich die Festsetzungen zur Ausweisung zweier Vorhabengebiete (VG₁) und (VG₂) sowie die zwei privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: „Freizeit und Spielen“ und „Ausweichstellplätze“. Das bildet planungsrechtliche Grundlage für das verfolgte städtebauliche Konzept zur Erweiterung des vorhandenen Paintball-Centers und der Paintballanlage als Freiflächentrainingsgelände (Woodland-Feld outdoor).

Durch entsprechende Festsetzungen soll die bestehende ökologische Situation weitestgehend erhalten bleiben und Beeinträchtigungen für Natur- und Landschaftsschutz verhindert bzw. minimiert werden.

6.6.3. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Seitens des Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ die vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich zu begründen sowie das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Durch die getroffenen Festsetzungen soll künftig ein gewisses Maß an Flexibilität für die Investoren ermöglicht werden, ohne dass das ordnungspolitische Ziel einer verbindlichen Bauleitplanung verletzt wird.

Durch die vorgesehene Wiedernutzbarmachung von den ehemals gewerblich genutzten Flächen soll die vorhandene Gewerbebrache revitalisiert werden. Durch diese Maßnahme wird das städtebauliche Erscheinungsbild an diesem Standort verbessert und somit die geplante Nutzungsstruktur nachhaltig gesichert.

Darüber hinaus wird den Investitionen zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen ein hoher Stellenwert bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode eingeräumt.

Mit den Festsetzungen im Plangebiet sollen insbesondere die nachfolgenden 11 Ziele erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendige Erweiterung des bestehenden Paintball-Centers,
- Realisierung der in dem Flächennutzungsplan dargelegten Intentionen,
- Revitalisierung der Gewerbebrache,
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Schaffung von Planungssicherheit für die erforderlichen Investitionen,
- Verträglichkeit zu den umliegenden sensiblen Nutzungen durch die Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- Vermeidung von städtebaulichen Missständen auf ortsnahen Flächen,
- ökologischer Ausgleich des Eingriffs nach den planungsrechtlichen Bestimmungen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und
- ausreichende Berücksichtigung der Belange des Naturhaushalts und des Umweltschutzes.

6.7. Beschreibung und Begründung für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauleitplanes

6.7.1. Vorbemerkungen

Ziel der Stadt Bleicherode ist es, den in Rede stehenden Planbereich zu ordnen und einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung zur Standortsicherung und Erweiterung der an der Schachtstraße bereits betriebenen Paintballanlage zuzuführen und zu entwickeln. Dies erfolgt natürlich unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und damit insbesondere auch unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Die ausführliche Beschreibung der getroffenen Festsetzungen erfolgte in den Abschnitten 3.1 bis 3.8 der Begründung. Im Folgenden wird aus diesen Gründen vertiefend nur auf die Inhalte eingegangen, die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung *erhebliche Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes *hervorrufen könnten*.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ wurde im weiteren Planverfahren die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 3 der Begründung) durchgeführt und durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Festsetzungen in dem verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

Die Umsetzungsverpflichtung erfolgt im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB. Die Stadt Bleicherode geht somit davon aus, dass die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes ausreichen, den durch das Vorhaben entstehenden Natureingriff auszugleichen.

6.7.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 330/15 in der Flur 1 der Gemarkung Obergebra mit einer Gesamtflächen­größe von ca. 40.570 m².

Das Plangebiet wird:

- im Norden durch einen Feldweg und durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch einen Feldweg und durch ein bewohntes Außenbereichsgrundstück,
- im Süden eine Waldfläche sowie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode und
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode

begrenzt.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil zurzeit geprägt durch brachgefallene gewerbliche Gebäude und versiegelte Verkehrs- und sonstige Flächen. Im westlichen Teil dominieren durch Strauch- und Gebüschpflanzungen um­geprägte Grün- und Schotterflächen; im südwestlichen Randbereich Gehölzstrukturen mit Waldcharakter.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich be­gründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Bleicherode) und erfolgte im konkreten Fall durch die Einbeziehung der Flächen westlich der „Schachtstraße“, um

- die beabsichtigten städtebaulichen Planungsziele (siehe Pkt. 1.2. und 1.3. der Begründung) durch entspre­chende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Rauman­sprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen und in der Folge auch mögliche Aus­gleichsmaßnahmen im Plangebiet festzusetzen und
- die Erschließung des Plangebiets bedarfsgerecht zu sichern.

Allein durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes werden jedoch *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur­haushaltes hervorgerufen.

6.7.3. Art der baulichen Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist in die folgenden 6 Bereiche unterschiedlicher Nutzung gegliedert:

1. Vorhabengebiet (VG₁),
2. Vorhabengebiet (VG₂),
3. Private Grünfläche (Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“),
4. Private Grünfläche (Zweckbestimmung: „Ausweichstellplätze“),
5. Flächen für Wald und
6. Verkehrsflächen.

Als Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet 2 Vorhabengebiete (VG₁) und (VG₂) mit den jeweils darin zu­lässigen vorhabenbezogenen Nutzungen festgesetzt.

Im Vorhabengebiet (VG₁) sind auf Grundlage der bereits vorhandenen, brachgefallenen Bausubstanz folgende Vorhaben zulässig:

- Paintballanlage (SupAir-Feld indoor) mit maximal 1.500 m² (Grundfläche),
- Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 800 m² (Grundfläche),
- Sporthalle mit maximal 1.500 m² (Grundfläche),
- Laden für Sportartikel für im Plangebiet stattfindende Nutzungen mit maximal 450 m² (Verkaufsraumfläche),
- Fitnessstudio mit maximal 800 m² (Grundfläche),
- Räume für Entspannungsübungen und zur Unterhaltung mit maximal 800 m² (Grundfläche),
- max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Büro-, Lager- und Schulungsräume mit maximal 1.600 m² (Grundfläche),
- Garagen, Carports und Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf sowie

- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen, Unterstände bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m².

Im Vorhabengebiet (VG₂) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Paintballanlage mit maximal 3.000 m² (Grundfläche) sowie
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen, Unterstände bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m²

Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes, für den im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt worden ist, besteht durch den vorhandenen Bestand an Gebäuden und versiegelten Freiflächen bereits eine hohe anthropogene Vorbelastung.

Um **keine** Konflikte mit den umgebenden Nutzungsstrukturen auszulösen, wurden Nutzungsbeschränkungen auf der Basis von zugeordneten Lärmkontingenten (vgl. Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I) für den emittierenden Teil des Plangebietes in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ festgesetzt.

Es kann festgestellt werden, dass in Verbindung mit den anderen, getroffenen Festsetzungen (siehe hier insbesondere auch die nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichtes) der notwendige naturschutzrechtliche Eingriff minimiert und der erforderliche Ausgleich sichergestellt werden kann.

Im Zusammenwirken mit den getroffenen Ausgleichsfestsetzungen ist festzustellen, dass *erhebliche Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes als auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dadurch *nicht* hervorgerufen werden.

6.7.4. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch vorhabenbezogenen Flächengrößen der einzelnen baulichen Nutzungen in den Vorhabengebieten VG₁ und VG₂ und die Höhe der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Grundflächenzahl als Höchstmaß in den Vorhabengebieten VG₁ und VG₂

Die Grundflächenzahl von 0,6 für die Vorhabengebiete VG₁ und VG₂ wurde gewählt, um den bestehenden Versiegelungsgrad und gleichzeitig den vorhandenen Gehölzbestand zu berücksichtigen. Durch die Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche und der Verwendung der bestehenden verkehrlichen sowie ver- und entsorgungstechnischen Erschließungsanlagen soll dem Gebot gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen werden, **„mit Grund und Boden sparsam umzugehen“**.

Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkantenhöhe (OK) als Höchstmaß)

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im Vorhabengebiete VG₁ entspricht etwa der Höhe des vorhandenen Gebäudes und wurde daher mit einer Oberkantenbegrenzung von 15,00 m bestandsbezogen festgesetzt. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren und die vorliegenden topographischen Verhältnisse sowie den westlich angrenzenden Landschaftsraum zu berücksichtigen, wurde die Höhe der baulichen Anlagen im Vorhabengebiet VG₂ reduziert und mit einer Oberkantenbegrenzung von max. 8,00 m festgesetzt, damit durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes *keine weitere erhebliche Beeinträchtigung* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen wird.

6.7.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Um den vorhandenen und den geplanten Bebauungsstrukturen in den Vorhabengebieten VG₁ und VG₂ entsprechend Rechnung zu tragen, wurde eine abweichende Bauweise für das Plangebiet festgesetzt und Änderungen gegenüber der offenen Bauweise vorgenommen. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Um jedoch auch größere Baukörper zu ermöglichen, wurden die Rahmenbedingungen der offenen Bauweise soweit geändert, dass **keine** Längenbegrenzung von höchstens 50 m besteht. Die Längenbegrenzung gilt für das Bauvorhaben somit in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Baugrenze

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben sowie Nach- bzw. Umnutzungen ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum zur möglichen Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen eingeräumt.

Eine Baugrenze hat dementsprechend keinen Einfluss auf die Anzahl oder die tatsächliche Flächengröße von Gebäuden; dieses regelt vielmehr die Grundflächenzahl (GRZ). Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde für die Vorhabengebiete VG₁ und VG₂ die zulässige Grundfläche als GRZ, als auch vorhabenbezogene Flächengrößen der einzelnen baulichen Nutzungen in den Vorhabengebieten VG₁ und VG₂ zeichnerisch und textlich rechtseindeutig festgesetzt.

Allein durch die Festsetzung der Baugrenze im in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

6.7.6. Verkehrsflächen

Um eine rechtssichere innere Erschließung des gesamten Plangebietes zu erreichen, wurde eine „Private Verkehrsfläche“ im Plangebiet festgesetzt. Um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu minimieren, ist die Realisierung dieses neuen Weges nur in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.) zulässig.

Um die Möglichkeit eines Rettungsweges bzw. einer Feuerwehrezufahrt zu schaffen, ist in der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB im Bereich der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Ausweichstellplätze“ (AS) ein Rettungsweg / Feuerwehrezufahrt bis zu einer Breite von max. 5,00 m im Bebauungsplan zugelassen.

Im Zusammenwirken mit den getroffenen Ausgleichsfestsetzungen ist festzustellen, dass *erhebliche Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes als auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dadurch *nicht* hervorgerufen werden.

6.7.7. Grünflächen

In der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ ist für die „Fun-Spieler“ eine Paintballanlage für Geländespiele vorgesehen. Daher sind auf 10 % der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ (FS) Umstrukturierungen, Geländemodellierungen, Neupflanzungen, Deckungen und funktionsbedingte Anlagen (sogenannte *Bunker*) für das Paintball-Center zulässig.

Für seltene Ereignisse (2-3 Nutzungen im Jahr) wurde eine „privaten Grünfläche“ gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Ausweichstellplätze“ (AS) festgesetzt. Da diese Fläche auch weiterhin als intensive Grünfläche genutzt wird, wird die Festsetzung als „privaten Grünfläche“ für diesen Bereich als vertretbar angesehen.

Im Zusammenwirken mit den getroffenen Ausgleichsfestsetzungen ist festzustellen, dass *erhebliche Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes als auch der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dadurch *nicht* hervorgerufen werden.

6.7.8. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Vorbemerkung

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB zur Grüngestaltung des Baugebietes sowie zu der Bewältigung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgen aus Gründen der Ästhetik, zur Verbesserung des Kleinklimas und des Ortsbildes sowie der Aufwertung des Baugebietes. Nachgewiesene Vorteile von integrierten Begrünungsmaßnahmen sind u.a. Staubbindung, Reduzierung von Wärmeverlusten, sommerlicher Wärmeschutz sowie positive Attribute des optischen Eindrucks des Gebietes. Daher sollen die Ein- und Durchgrünungselemente dazu beitragen den optischen Eindruck der Paintballanlage und somit den zukünftigen Eindruck des Gesamtareals zu verbessern.

Zur Unterstützung des Artenschutzes wurden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode grundsätzlich nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt, da nachweislich nur sie für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich sind.

Pflanzmaßnahmen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wurden in Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung, insbesondere zur Durchgrünung des Plangebietes sowie für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen des planbedingten Eingriffes, getroffen.

Durch die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB soll zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und somit zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes, die bestehenden Gehölzbestände weitestgehend erhalten bleiben.

Es wurden Mindestqualitätsanforderungen bezüglich der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgelegt, um einen Anwuchserfolg sicherzustellen und einen möglichst geringen Pflegeaufwand zu gewährleisten.

Wegebefestigungen

Um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu minimieren, ist der neue festgesetzte Weg nur in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.) zu erstellen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die o.a. Festsetzungen *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erzeugen, sondern durch mögliche Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet das beabsichtigte Gesamtkonzept stützen.

6.7.9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24. BauGB

Um dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht zu werden, wurde auf der Grundlage der „Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I“ in den emittierenden Bereichen eine Emissionskontingentierung vorgenommen und in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch diese Maßnahme kann seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben **keine** Nutzungskonflikte hinsichtlich des Lärmschutzes begründet werden.

Im Ergebnis der vorliegenden Immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung war es auch erforderlich, festgesetzte Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) zu reduzieren. Dieses Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) wurde parallel durchgeführt.

6.7.10. Waldflächen

Da die Waldfläche gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB lediglich bestandsbezogen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode festgesetzt wurden, werden *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erzeugt.

6.7.11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die „Fläche, unter der „der Bergbau umgeht“ wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte „Trinkwasserschutzzone III“ wurde mit Rechtsverordnung vom 15.01.1998, veröffentlicht im ThürStAnz Nr. 4/98 S. 5 aufgehoben und ist daher nicht in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

6.7.12. Informelle Darstellungen

Die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wurde zum besseren Gesamtverständnis als informelle Darstellung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode eingearbeitet.

6.7.13. Hinweise zum Planvollzug

Hinweise auf der Planzeichnung wurden getroffen, um auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen aufmerksam zu machen, deren Beachtung für die Realisierung der Planung notwendig ist. Obwohl diese Hinweise *keine* Rechtswirksamkeit planungsrechtlich entwickeln, wurden sie aus Gründen der Transparenz in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ eingearbeitet.

6.8. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Übersichtsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage definiert worden. Der Übersichtsplan vermittelt eine Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 im Ortsteil Obergebra der Stadt Bleicherode. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 330/15 der Flur 1 Gemarkung Obergebra.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 4,1 ha.

Beschreibung des Gebietes einschließlich des vorhandenen Umfeldes

Das Plangebiet wird:

- im Norden durch einen Feldweg und durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch einen Feldweg und durch ein bewohntes Außenbereichsgrundstück,
- im Süden eine Waldfläche sowie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode und
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode.

begrenzt.

Das Plangebiet ist zurzeit geprägt durch weitestgehend brachgefallene ehemals gewerbliche genutzte Gebäude, versiegelte Verkehrs- und umfangreichen Grün- und Waldflächen.

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 280-300 m ü. NN. Die Haupthangneigung verläuft von Süden nach Norden. Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet lassen die geplanten Nutzungen zu.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Privateigentum.

Beeinträchtigungen

Um Nutzungskonflikte zwischen den in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen zu vermeiden, ist es notwendig in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Gegenwärtige Nutzung

Gegenwärtig wird das Gelände teilweise gewerblich (Lagerflächen) genutzt.

Art des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet ist in die folgenden 6 Bereiche unterschiedlicher Nutzung gegliedert:

1. Vorhabengebiet (VG₁),
2. Vorhabengebiet (VG₂),
3. Private Grünfläche (Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“),
4. Private Grünfläche (Zweckbestimmung: „Ausweichstellplätze“),
5. Flächen für Wald und
6. Verkehrsflächen.

Folgende Nutzungen sind zulässig: Paintballanlage (SupAir-Feld indoor), Schank- und Speisewirtschaft, Sporthalle, Laden für Sportartikel, Fitnessstudio, Räume für Entspannungsübungen und zur Unterhaltung, max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Büro-, Lager- und Schulungsräume, Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.

Umfang des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode beträgt ca. 40.570 m². Der Umfang des geplanten Vorhabens ist den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Kenndaten zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

<u>Städtebauliche Kenndaten</u>		
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode hat eine Größe von ca. 40.570 m ² . Davon entfallen auf das		
Vorhabengebiete (VG ₁) und (VG ₂):		ca. 12.945 m ² = 31,8 %
davon:		
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	7.767 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.015 m ²	
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	4.163 m ²	
Private Verkehrsfläche		ca. 1.280 m ² = 3,1 %
Private Grünflächen		ca. 21.315 m ² = 52,7 %
Waldfläche		ca. 5.030 m ² = 12,4 %
	Σ	<u>ca. 40.572 m² = 100,0 %</u>

6.9. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen u. -plänen die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**Allgemein**

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
- das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 12 a) – i) BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
- umweltbezogene Darstellungen in dem Flächennutzungsplan gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
- die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 12b BauGB und
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplanes wurden hinsichtlich der bebauungsplanrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung unter Abschnitt 1.5 aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen in dem Planverfahren.

Fachplanungen und -gutachten

Um die umweltschutzrelevanten Belange in das Planverfahren einstellen zu können und gleichzeitig ausreichendes Abwägungsmaterial zu erhalten, standen der Umweltbericht, der Grünordnungsplan und die Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ zur Verfügung.

Die Gegenüberstellung der Biotoptypenbewertungen von „Bestand“ und „Planung“ zeigt den Umfang der Umweltauswirkungen auf.

6.10. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachliche Ziele und Grundsätze für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft für das Gebiet sind u.a.:

- Minimierung der Beeinträchtigungen aller Schutzgüter,
- Minimierung der Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens insbesondere durch Versiegelung, Erosion und Auswaschung,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Versickerungsfähigkeit von Flächen,
- Sicherung der Lebens- bzw. Teillebensräume wild lebender Pflanzen und Tiere,
- Erhaltung und Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen,
- Abstimmung der Nutzungsansprüche an die Landschaft mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter derart, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ohne nachteilige Änderungen erhalten bleibt und
- Schaffung ökologisch vertretbarer Ausgleichsmaßnahmen.

6.11. Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Bleicherode beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der zu realisierenden Vorhaben über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ vorzubereiten und zu sichern sowie die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan und der anstehenden Abwägung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen. Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen, der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts,
- der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung sowie
- der eingehenden Stellungnahmen im Planverfahren

und unter Beachtung der seitens der Stadt städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Planverfahren müssen die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet werden, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen wurden die für die vorliegende Planung relevanten Umweltschutzziele und -belange durch die getroffenen Festsetzungen, basierend auf den im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Fachgutachten, berücksichtigt. Die erarbeiteten Fachplanungen waren die Grundlage für alle konzeptuellen Entscheidungen.

6.12. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden

6.12.1. Bewertungsmethode

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt „Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell“ (Anhang A-C) vom August 2005 i.V.m. „Die Eingriffsregelung in Thüringen-Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vom Juli 1999 und ist den Themenkarten „Bestand“ und „Planung“ des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

6.12.2. Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit

Im vorliegenden Fall wird der tatsächliche Bestand ermittelt und in die Berechnungen übernommen. Grundsätzlich kann auf Grund der Vorbelastung und der Rahmenbedingungen durch die ehemals gewerblichen Nutzung und der relativ geringen ökologischen Wertigkeit des betroffenen Gebietes festgestellt werden, dass eine relativ geringe Empfindlichkeit der Flächen gegenüber den geplanten Veränderungen besteht.

6.12.3. Bestandsaufnahme Schutzgut „Mensch“

Siedlungspotenzial

Auf Grund der Außenbereichslage und der ehemaligen gewerblichen Nutzung ist zurzeit **keine** Wohnnutzung im Plangebiet vorhanden.

Immissionschutz

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen durch bisherige Nutzungen im Plangebiet sind **nicht** bekannt. Derzeit sind Emissionen nur aus dem östlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11, dem Verkehr auf der Erschließungsstraße (Schachtstraße) und von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen zu erwarten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Das Stadtgebiet von Bleicherode ist **kein** Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Freiraumbezogene Erholung

Das Plangebiet hat auf Grund der weitestgehenden Flächeneinzäunung **keine** direkte freiraumbezogene Erholungsfunktion.

Bewertung für Schutzgut „Mensch“

Das Plangebiet hat zurzeit auf Grund der bestehenden Vorbelastung **keine** Bedeutung als Siedlungspotenzial.

6.12.4. Bestandsaufnahme Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** naturnahen, besonders geschützten Biotoptypen oder aus landesweiter oder regionaler Sicht schutzwürdige Bereiche und **keine** Schutzgebiete oder streng geschützte Arten vorhanden. Das potentielle Eingriffsgebiet muss, bedingt durch die ehemalige Nutzung, als vorbelastet eingestuft werden. Diese Vorbelastung beeinträchtigt vorwiegend das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

Außer der Gehölzflächen ist nutzungsbedingt nur eine geringe Arten- und Individuenzahl der Flora und Fauna im betroffenen Gebiet (hier: Versiegelung- und intensiv genutzte Grünflächen -Mähwiesen-) vorhanden, so dass auch die Bedeutung der Flächen für den Naturschutz als gering einzustufen ist.

Biotoptypen und Vegetation

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ sind vereinfacht die folgenden 8 Biotoptypen anzutreffen (vgl. Grünordnungsplan „Bestand“):

<u>Bestandsnummer:</u>	B 1
<u>Flächengröße:</u>	82 m ²
<u>Biotoptyp:</u>	6400
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Einzelbaum
<u>Bedeutungsstufe:</u>	40
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	3.280 öW

3.280 öW

<u>Bestandsnummer:</u>	B 2	
<u>Flächengröße:</u>	4.415 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	7103	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Kulturbestimmter Wald sonstiger Laubbaumarten	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	30	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	132.450 öW	132.450 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	B 3	
<u>Flächengröße:</u>	874 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	8202	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Sonstige Aufschüttungsflächen mit Bewuchs < 40 %	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	10	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	8.740 öW	8.740 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	B 4	
<u>Flächengröße:</u>	2.037 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	9142	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Gewerbeflächen (<u>hier:</u> Gebäude, Fundamente etc.)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	0	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	0 öW	0 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	B 5	
<u>Flächengröße:</u>	6.803 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	9200	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	private Verkehrsflächen (<u>hier:</u> versiegelt, teilversiegelt, Betonteilen)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	0	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	0 öW	0 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	B 6	
<u>Flächengröße:</u>	9.609 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	9390	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Grünfläche anderer Art - durchschnittlich- (<u>hier:</u> Siedlungsgehölze)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	20	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	192.180 öW	192.180 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	B 7	
<u>Flächengröße:</u>	7.022 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	9390	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Grünfläche anderer Art - strukturreich- (<u>hier:</u> Siedlungsgehölze)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	30	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	210.660 öW	210.660 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	B 8	
<u>Flächengröße:</u>	9.730 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	9390	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Grünfläche anderer Art - Mähwiese - (<u>hier:</u> intensiv genutzte Grünflächen)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	20	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	194.600 öW	194.600 öW

Der ökologische Gesamtwert (Bestand) im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode beträgt **741.910** ökologische Werteinheiten.

6.12.5. Bestandsaufnahme Schutzgut „Boden“

Der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes „Boden“ wird, außer in den Gehölz- und Grünflächen, weitestgehend mit „sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

Das Plangebiet ist als Teilfläche der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Gebra als Altlastenverdachtsfläche i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes registriert. Es unterliegt der Überwachung durch die sachlich und örtlich zuständige Bodenschutzbehörde. Alle Maßnahmen sind mit dieser Behörde abzustimmen.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

6.12.6. Bestandsaufnahme Schutzgut „Wasser“

Durch den o.a. Versiegelungsgrad entspricht der Natürlichkeitsgrad und die Bewertung des Schutzgutes „Wasser“ weitestgehend der Bewertung des Schutzgutes „Boden“.

Es befinden sich keine offenen Gewässer im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode.

6.12.7. Bestandsaufnahme Schutzgut „Klima/Luft“

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode lässt sich klimatisch dem Übergangsbereich zwischen atlantisch und kontinental beeinflussten Klima der gemäßigten Klimazone der mittleren Breiten im Nordostdeutschen Binnentiefland zuordnen.

Durch die mögliche gewerbliche Bauungsstruktur im Plangebiet und den dadurch möglichen Emissionen wird sich das Mikroklima verändern. Damit ist der Bereich mit einer geringen Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Lediglich der Bereich der Gehölzflächen wird als Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Das potentielle Eingriffsgebiet muss, bedingt durch die mögliche Nutzung zu einem Teil als vorbelastet (hier: Staub- und Abgasimmissionen) angesehen werden. Diese Vorbelastung beeinträchtigt neben dem Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ hauptsächlich das Schutzgut „Luft“.

6.12.8. Bestandsaufnahme Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild im Plangebiet und im angrenzenden Gebiet ist geprägt durch den südlich gelegenen Obergebraer Wald und der Begrünung des Ortsrandes von Obergebra sowie der brachgefallenen gewerblichen Bauungsstruktur. Die vorhandenen Grünflächen haben die Funktion von gliedernden und belebenden Landschaftselementen und tragen zu einem gewissen Maße zur Abschirmung der Bebauung bei.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes dieses Bereiches ist trotz der Grünflächen auf Grund der prägenden Vorbelastungen durch die Gewerbebauten als gering einzustufen.

6.12.9. Bestandsaufnahme Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Relevante Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass kulturgeschichtliche Artefakte im Boden noch vorhanden sein könnten.

Als „sonstige Sachgüter“ werden Objekte bezeichnet, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region. Objekte in diesem Sinne sind im Plangebiet ebenfalls **nicht** vorhanden.

6.12.10. Betroffenheit der Schutzgutes „Mensch“ durch die Planung

Freiraumbezogene Erholung

Eine freiraumbezogene Erholungsfunktion der Flächen im Plangebiet besteht außer der aktiven Freizeitnutzung der Paintballanlage **nicht**.

Immissionsschutz

Zu den traditionellen planerischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört eine am Grundgedanken des vorsorgenden Immissionsschutzes orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wie die Formulierung "soweit wie möglich" in § 50 BImSchG zeigt, soll das Ziel der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zwar angestrebt werden; damit wird jedoch nicht von vornherein ein Vorrang des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen begründet. In der Abwägung mit anderen Belangen kann der Immissionsschutz auch zurückgestellt werden, wenn gewichtige Gründe dies erfordern.

Dem o.a. Umweltschutzziel wird durch die Berücksichtigung und den Festsetzungen auf der Basis der Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I Rechnung getragen.

Bei der Berücksichtigung der Emissionen bzw. Immissionen werden nur für den Bereich „Lärm“ konkrete Festsetzungen auf der Grundlage der beiliegenden Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I getroffen, da alle anderen Emissionsarten aufgrund geeigneter technischer Maßnahmen **keine** Nahfeldwirkung entwickeln und das Emissionspotential nach den entsprechenden Regelwerken in dem entsprechenden Genehmigungsverfahren geprüft wird.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Mit dieser zentralen Planungsleitlinie soll erreicht werden, dass bei der Bauleitplanung **keine** städtebaulich bedenklichen Spannungen zwischen Wohnen und Gewerbe auftreten.

Auf Grund der geplanten Maßnahmen und den getroffenen Festsetzungen, der einzuhaltenden bauordnerischen und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und Gesetze sowie unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass **keine** unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten und somit die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfüllt wird.

Bewertung des Schutzgutes „Mensch“

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der zukünftigen Rahmenbedingungen können unzumutbare oder unzulässige Beeinträchtigungen für Schutzgut „Mensch“ ausgeschlossen werden (vgl. Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I).

6.12.11. Betroffenheit der Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Bodenverdichtung
- Höhere Frequentierung des Gebietes
- Beseitigung und Umbau der Vegetationsstruktur
- Errichtung und Betrieb technischer Einrichtungen
- Habitatsverlust

- Gefahr von Schadstoffeinträgen (Kontamination)
- Oberflächenentwässerung
- Immissionen

In dem ehemals gewerblich genutzten Teil des Plangebietes (also in den jetzigen Vorhabengebietes VG₁ und VG₂) ist nutzungsbedingt nur eine geringe Arten- und Individuenzahl der Flora und Fauna vorhanden. Durch die getroffenen Festsetzungen soll, trotz der gewerblichen Nutzung eine Aufwertung der ökologischen Bedeutung des betroffenen ökologisch verarmten Gebietes durch Pflanzvorschriften zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Durch die Festsetzung von Gehölzstrukturen sowie Durchgrünungsmaßnahmen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ können neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen bzw. alte Lebensräume erhalten werden.

Die vorhandenen Gehölzflächen in den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen des Plangebietes sind auf Grund der dortigen Vegetation als ökologisch wertvoller einzustufen.

Das ökologische System im Plangebiet ist so angelegt, dass eine Vernetzung aller „grünen Bereiche“ stattfinden kann. Auf diese Weise sollen Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten vermieden bzw. minimiert werden.

Biotoptypen und Vegetation

Im Ergebnis der Umsetzung der Planung sind dann im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ vereinfacht die folgenden 7 Biotoptypen vorhanden (vgl. Grünordnungsplan „Planung“):

<u>Bestandsnummer:</u>	P 1	
<u>Flächengröße:</u>	82 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	6400	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Einzelbaum	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	40	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	3.280 öW	3.280 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	P 2	
<u>Flächengröße:</u>	5.030 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	7103	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Kulturbestimmter Wald sonstiger Laubbaumarten	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	30	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	150.900 öW	150.900 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	P 3a	
<u>Flächengröße:</u>	7.767 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	9142	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Gewerbegebiet (<u>hier:</u> überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ 0,6)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	0	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	0 öW	0 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	P 3b	
<u>Flächengröße:</u>	1.015 m ²	
<u>Biotoptyp:</u>	9142	
<u>Beschreibung des Biotoptyps:</u>	Gewerbegebiet (<u>hier:</u> sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche im GE)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	20	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	20.300 öW	20.300 öW

<u>Bestandsnummer:</u>	P 3c	
<u>Flächengröße:</u>	4.163 m ²	
<u>Biototyp:</u>	9142	
<u>Beschreibung des Biototyps:</u>	Gewerbegebiet (<u>hier:</u> Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB im GE)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	30	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	124.890 öW	24.890 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	P 4	
<u>Flächengröße:</u>	1.280 m ²	
<u>Biototyp:</u>	9200	
<u>Beschreibung des Biototyps:</u>	private Verkehrsflächen (<u>hier:</u> unversiegelte Wegfläche)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	10	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	12.800 öW	12.800 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	P 5	
<u>Flächengröße:</u>	9.348 m ²	
<u>Biototyp:</u>	9390	
<u>Beschreibung des Biototyps:</u>	Grünfläche anderer Art - durchschnittlich- (<u>hier:</u> Siedlungsgehölze)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	20	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	186.960 öW	186.960 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	P 6	
<u>Flächengröße:</u>	1.925 m ²	
<u>Biototyp:</u>	9390	
<u>Beschreibung des Biototyps:</u>	Grünfläche anderer Art - strukturreich- (<u>hier:</u> Siedlungsgehölze)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	30	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	57.750 öW	57.750 öW
<hr/>		
<u>Bestandsnummer:</u>	P 7	
<u>Flächengröße:</u>	9.962 m ²	
<u>Biototyp:</u>	9390	
<u>Beschreibung des Biototyps:</u>	Grünfläche Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ (Mähwiese)	
<u>Bedeutungsstufe:</u>	20	
<u>Ökologischer Gesamtwert:</u>	199.240 öW	199.240 öW

Der ökologische Gesamtwert (Planung) im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode beträgt nach der Realisierung der Planung **756.120** ökologische Werteinheiten.

6.12.12. Betroffenheit der Schutzgutes „Boden“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Bodenverdichtung
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- Verlust der Bodenfunktionen
- Gefahr der Bodenkontamination
- Entfernung der Vegetation
- Habitatverlust

Durch die Vorhabensausführung besteht zunächst die Gefahr der Beeinträchtigung des Oberbodens. Entsprechend DIN 18915 ist der Oberboden zu erhalten. Er sollte nach Abschluss des Vorhabens für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wieder verwendet werden. Der Sicherung des Bodens kann auf diese Weise Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung des Oberbodens vermindert werden.

Durch die Versiegelung und Überbauung werden im Plangebiet Böden irreversibel zerstört (GRZ 0,6 im Gewerbegebiet \Rightarrow Versiegelungsgrad 60 %). Auf diesen Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend aufgehoben bzw. stark eingeschränkt, so dass diese Flächen durch die mögliche Neuversiegelung ökologisch abgewertet werden. Nur ein kleiner Teil der Wassermenge kann direkt an der Oberfläche verdunsten. In den zu bepflanzenden Flächen kann das Niederschlagswasser weiterhin versickern. Jedoch sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Eingriffe in die Grundwassersituation infolge von Abgrabungen sowie Auffüllungen mit Bodenaushub möglich. Bei Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen (anerkannten Regeln der Technik) werden diese Maßnahmen jedoch **nicht** zu einer Erhöhung des Gefährdungspotentials (über das Normalmaß hinausgehend) für die Grundwasserqualität führen.

Neben dem Verlust von Boden durch Versiegelung wird infolge von Bodenauftrag bzw. -abtrag und einer damit verbundenen Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung von Böden eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ bewirkt. Für Bereiche, die nicht überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz von Baumaschinen.

Bodenkontamination

Das Plangebiet ist als Teilfläche der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Gebra als Altlastenverdachtsfläche i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes registriert. Es unterliegt der Überwachung durch die sachlich und örtlich zuständige Bodenschutzbehörde.

Sollten sich bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens, Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständige Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

6.12.13. Betroffenheit der Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- erhöhter Oberflächenabfluss
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch Teilverlust der Grundwasserneubildung
- Gefahr von Schadstoffeinträgen (Kontamination)
- Verrohrung von Gräben
- Bodenverdichtung
- Tiefbaumaßnahmen
- Entfernung der Vegetation
- Habitatverlust

Die Wasser- und Abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist dem Kapitel 1.9.2. „Ver- und Entsorgung“ zu entnehmen.

Zusammenfassung

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ entspricht der Bewertung des Schutzgutes „Boden“.

6.12.14. Betroffenheit der Schutzgutes „Klima/Luft“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme
- Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen
- Verminderung der Staubsedimentation
- Entfernung der Vegetation

Durch die vorgesehene Nutzung des Gebietes werden Wärmemengen an die Außenluft abgegeben, was zu einer lokalen Erwärmung führen kann. Auch können Luftverunreinigungen durch Spurengase, Aerosole und Stäube auftreten. Aufgrund der versiegelten Flächen wird es zu einer erhöhten Strahlungsaufnahme und Gegenstrahlung kommen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen sind, sind messbare negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas **nicht** zu befürchten.

Klimatische Auswirkungen des Plangebietes auf die Ortslage von Obergebra sind durch die vorherrschende Windrichtung aus West als gering einzustufen. Da die meisten Wohngebiete nördlich liegen, befinden sie sich **nicht** im Ausbreitungsbereich potentieller Luftschadstoffemissionen. Die Umsetzung des Grünstrukturkonzepts (Belüftungs- und Filterwirkung) dient auch zur Verbesserung der Lufthygiene.

6.12.15. Betroffenheit der Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Planung

Hauptbeeinträchtigungen

- Beseitigung und Umbau von Vegetation in Teilen des Plangebietes
- Errichtung von Bauwerken (nicht naturraum- bzw. regionaltypische Bauformen und Materialien)
- Unterbrechung von Sichtverbindungen
- landschaftstypische Elemente

Durch die starke Abtrennung von der Ortslage sind kaum Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Um jedoch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Nutzung zu minimieren, wurden umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in dem Plangebiet festgesetzt. Die geplanten Gehölzflächen bzw. -pflanzungen als landschaftsbildbestimmende Elemente und mit einer visuellen abschirmenden Funktion werden nach einer entsprechenden Entwicklungszeit die Fernwirkung verbessern.

6.12.16. Betroffenheit der Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Planung

Relevante Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht** betroffen.

6.12.17. Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden. Die von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden - differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren - allgemein beschrieben.

6.12.18. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)

1. Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung

Es ist davon auszugehen, dass auch Teile der nicht bebauten Fläche des Grundstücks vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke liegende Flächen beansprucht werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt **nicht** abzusehen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet. Bei der Räumung der Baustelle ist durch Rückbau der **nicht** benötigten Flächen die Beeinträchtigung zu minimieren.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Bei dem Vorhaben sind auf Grund der Bestandsituation **keine** umfangreichen Erdarbeiten zu erwarten.

3. Wasserentnahmen

Bei dem Vorhaben ist **nicht** mit der Entnahme von Grundwasser zu rechnen.

4. Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Diese Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Erschütterungen durch Baumaßnahmen sind bei der Realisierung des Vorhabens **nicht** zu erwarten.

6. Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber, so dass grundsätzlich **nicht** mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

7. Lärm

Während der Bauzeit verursachen der Betrieb von Baumaschinen, der Abtransport und die Anlieferung von Baustoffen Lärmbeeinträchtigungen.

8. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

9. Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

10. Visuelle Wirkfaktoren

Durch die erhebliche Eingrünung des Plangebietes sind kaum visuelle Beeinträchtigungen in der Bauphase zu erwarten.

11. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

6.12.19. Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode umfasst ein Gebiet von rd. 4,1 ha (vgl. städtebauliche Werte). Im Bereich der Vorhabengebiete VG₁ und VG₂ (mit ca. 12.945 m² etwa 31,8% der Gesamtfläche) können durch die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 insgesamt maximal 7.767 m² Fläche für Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden; über 80% davon sind bereits derart genutzt.

2. Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es auf Grund der Größe zu einer geringen Veränderung des Kleinklimas.

3. Veränderung des Grundwassers

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Um die Veränderung des Grundwassers zu minimieren, sollte das unverschmutzte Oberflächenwasser einer dezentralen Versickerung in dem Plangebiet zugeführt werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Die visuelle Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die möglichen großvolumigen Bauten im Plangebiet wird durch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung minimiert. Es ist nicht beabsichtigt, neue hohe Gebäude zu errichten, so dass wesentliche Störwirkungen städtebaulich nicht zu erwarten sind.

5. Licht

Die derzeitigen nächtlichen Lichtverhältnisse werden sich durch die erforderliche Gebietsausleuchtung verändern.

6. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

6.12.20. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Boden und sachgerechte Entsorgung

Durch eine, den anerkannten technischen Regeln entsprechende, sachgerechte Entsorgung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ im Bedarfsfall **nicht** zu erwarten.

2. Abwässer

Die anfallenden gewerblichen Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Ob im Einzelfall eine Vorreinigung oder besondere Behandlung der gewerblichen Abwässer erfolgen muss, ist in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu prüfen. Bei einer ordnungsgemäßen Behandlung der Abwässer ist **keine** erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten.

3. Erschütterungen

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen und den festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten ist mit erheblichen betriebsbedingten Erschütterungen **nicht** zu rechnen.

4. Lärm

Durch die gewählten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist ein Nutzungskonflikt mit der angrenzenden sensiblen Nutzung in diesem Bereich **nicht** zu erwarten.

5. Luftverunreinigungen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist **nicht** mit einer erheblichen, unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigung zu rechnen.

6. Betriebssicherheit

Die Vorhaben werden auf der Basis der zurzeit gültigen technischen Regeln und Normen erstellt und geführt.

7. Visuelle Wirkfaktoren

Durch die geplante Bebauung und Nutzung sind auf Grund der erheblichen Eingrünung keine visuellen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8. Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

6.12.21. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter durch die Planung

Durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode erfolgen **keine oder nur unerhebliche** Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter.

6.13. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

6.13.1. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes u. Landschaftspflege

Die Planung erfolgte auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Thüringer Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG).

Um den gesetzlichen Ansprüchen der o.a. Gesetze zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um eine optimale Abwägung zu gewährleisten, wurde ein Grünordnungsplan (Planteile: „Bestand“ und „Planung“) erstellt.

Die Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der erforderliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs werden in dem Grünordnungsplan und der Begründung zunächst formuliert und dargestellt. Die rechtsverbindliche Umsetzung erfolgt durch Übernahme der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen in Form von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode.

6.13.2. Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum

Als Bindeglied zwischen dem derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft und der mit der Bauleitplanung beabsichtigten künftigen Entwicklung muss die Zielsetzung für den Untersuchungsraum dargelegt werden. Es wird ein Leitbild entwickelt, das den angestrebten Zustand des Plangebietes sowie dessen Umgebung beschreibt.

Leitbild für die angrenzenden Gebiete

- Schutz der Waldgesellschaften,
- Herstellung oder Erhaltung eines Biotopverbundsystems,
- Gebiete mit Naturschutzvorrang von Störungen freihalten und
- Anpassung der Bauleitplanung an den Landschaftsraum.

Leitbild für die Flächen im Plangebiet

- weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen,
- so wenig wie möglich die natürliche Luftqualität beeinträchtigen,
- geringe Beeinträchtigung der natürlichen Wasserqualität und des natürlichen Wasserkreislaufes,
- Entwicklung landschaftstypischer Siedlungsbiotope, wie z.B.: heimische, standortgerechte Laubgehölze und Strauchflächen, Grünzüge, wassergebundene Wegedecke als Parkmöglichkeit; nur die nötigste Flächenversiegelung und
- Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, sowie die Erhöhung dieser.

6.13.3. Ökologische Bilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis (vgl. Grünordnungsplan „Bestand“ und „Planung“):

Bestand:	741.910 øW
Planung:	756.120 øW
ökologischer Überschuss:	14.210 øW

Zusammenfassung:

Durch die getroffenen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode kann der vorgesehene Eingriff als ausgeglichen gewertet werden (vgl. Ökologische Bilanzierung). Darüber hinaus sollen in den intensiv genutzten Grünlandflächen zur Durchgrünung und aus funktionalen Gründen für die Paintballspiele mehrere Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen angelegt werden (nicht in der Bilanzierung berücksichtigt).

6.14. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Durch die Überplanung dieses Standortes sind Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Bei der Konfliktanalyse für das Gebiet wurden für die geplante Nutzung keine unüberwindbaren, konkurrierenden Raumnutzungsansprüche oder anderweitige Konfliktkriterien für das Gebiet ermittelt.

Auch liegen nach jetzigem Kenntnisstand in dem als konfliktarm einzustufenden Bereich keine Ausschlusskriterien oder Tabuflächen vor. Bei allen Entscheidungen wird seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass auf Grund der Standortkriterien, Rahmenbedingungen und der festgesetzten Maßnahmen keine gravierenden negativen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes eintreten und somit keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Naturschutzes begründet werden.

Auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse sowie der festgesetzten Umweltschutzmaßnahmen wird auch davon ausgegangen, dass durch die Gewerbegebiete voraussichtlich keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinflusst werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung im Sinne des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die entsprechenden weiteren Ausführungen in der Begründung verwiesen.

6.15. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0-Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Vorhaben nicht realisiert wird).

Durch das fehlende, planungsrechtlich abgesicherte Gesamtkonzept, würden die zukünftig zu genehmigende Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB bewertet werden und größtenteils, insbesondere auch bei der Paintballanlage, nicht genehmigungsfähig sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die weitere Standortentwicklung in diesem Bereich nicht gesichert und schrittweise umgesetzt werden und es könnte keine Revitalisierung des ehemaligen Gewerbegebietes erfolgen. Der zurzeit nicht genutzte Gebäudebestand würde weiter brachfallen und es entsteht langfristig ein städtebaulich desolater Zustand in dem betroffenen Gebiet. Der Abriss der Gebäude wäre langfristig unvermeidlich und die Flächen könnten keiner neuen geordneten Nutzung zugeführt werden.

6.16. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf Grund der in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode getroffenen Festsetzungen wird sich das Plangebiet zu einem Paintball-Center mit den bereits in der Begründung und in dem Grünordnungsplan dargelegten funktionsbedingten Umweltbeeinträchtigungen entwickeln.

6.17. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt durch die Wahl des Standortes mit einem geringen Konfliktpotenzial und seiner vorhandenen Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der Schutzgüter. Durch die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen, wird eine unnötige Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen vermieden.

Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Verringerung und zum Ausgleich der zu erwartender Beeinträchtigungen der Umwelt sind - bezogen auf die Schutzgüter - die im Folgenden genannten Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut „Mensch“

Festsetzung von Emissionskontingenten (Lärm)

- ⇒ Bewahrung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes
- ⇒ Nutzungsabstufung des Gesamtgebietes zu den sensiblen Nutzungsarten

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Festsetzung des Plangebietes auf Flächen mit geringem Biotopwert

- ⇒ besonders geschützte Biotope sowie streng geschützte Arten werden in ihrem Lebensraum **nicht** beeinträchtigt

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen

- ⇒ Entwicklung und Vernetzung ökologisch bedeutsamer Freiräume

Schutzgut „Boden“

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen

- ⇒ Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verbesserung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion

Begrenzung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,6)

- ⇒ Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen in unversiegelten Bereichen

Verwendung von versiegelten Flächen

- ⇒ geringe Beanspruchung von Grund und Boden

Benutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen

- ⇒ geringe Beanspruchung von Grund und Boden

Schutzgut „Wasser“

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen

- ⇒ Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verbesserung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion

Begrenzung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,6)

- ⇒ Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen in unversiegelten Bereichen

Verwendung von versiegelten Flächen

- ⇒ Minimierung von Neuversiegelungen

Benutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen

- ⇒ Minimierung von Neuversiegelungen

Schutzgut „Luft“

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen

- ⇒ Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut „Landschaftsbild“

Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen in dem Plangebiet

- ⇒ Gliederung der Landschaft, Entwicklung und Vernetzung vorhandener Grünstrukturen, Aufwertung des Ortsbildes, optische Abschirmung der gewerblichen Gebäudestrukturen

Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen

- ⇒ Ortsbildgestaltung

Durch die vorgenannten Kriterien, den landschaftlichen Rahmenbedingungen, den ökologischen Gegebenheiten etc. und deren Abwägung wird davon ausgegangen, dass das Planungsziel der Stadt Bleicherode sinnvoll an diesem Standort zu realisieren und auszugleichen ist.

6.18. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.18.1. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplans

Auf Grund der vorhandenen Bausubstanz ist es das Ziel der Stadt Bleicherode ein funktionsfähiges Paintball-Center an dem vorliegenden Standort zu entwickeln. Die Aufstellung des Bauleitplanes war eine konsequente städtebauliche Entscheidung, die nicht zuletzt auch den grundsätzlichen Zielaussagen des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Obergebra entspricht.

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen (gewerbliche Gebäudestruktur, Verfügbarkeit, Lage, Zuschnitt und Größe des Gebietes, Immissionsschutz, Naturschutz, Wirtschaftlichkeit, Topographie etc.) und des geplanten Vorhabens sowie unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange bei der Entscheidungsfindung, kommen zurzeit für das Plangebiet **keine** anderweitigen sinnvollen und vertretbaren Planungs- und Lösungsmöglichkeiten für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans in Betracht.

6.19. Zusätzliche Angaben

6.19.1. Wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden im konkreten Fall vor allem die vorliegenden Fachpläne bei der Erarbeitung der Umweltprüfung und der Planunterlagen berücksichtigt. Im Rahmen der einzelnen Untersuchung wurden Stellungnahmen, Akten, Karten und Luftbilder gesichtet und ausgewertet. Zusätzlich wurden Kenntnisträger befragt und Ortsbegehungen durchgeführt.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB erarbeitet. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des Planungsrechts entspricht.

Die Erarbeitung der für die Umweltprüfung notwendigen Unterlagen (hier: Grünordnungsplan und Schalltechnische Begutachtung 14 1985-I) erfolgte nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen und deren wichtigsten Merkmale hinsichtlich der technischen Verfahren sind den entsprechenden Unterlagen zu entnehmen. In dem noch durchzuführenden Genehmigungsverfahren sind evtl. weitere, vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Der Inhalt die methodische Vorgehensweise des Umweltberichts ist in Anlage zu § 2 (4) Und § 2a BauGB festgelegt.

Nach Erfassung, Beschreibung und Beurteilung der folgenden, zu berücksichtigenden Schutzgüter

- Schutzgut „Mensch“,
- Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“,
- Schutzgut „Boden“,
- Schutzgut „Wasser“,
- Schutzgut „Klima/Luft“,
- Schutzgut „Landschaftsbild“,
- Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“,

innerhalb des Plangebietes und des betroffenen Raumes, wurde die Erheblichkeit der voraussichtlichen Eingriffe und Beeinträchtigungen bestimmt und eine Auswirkungsprognose für Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und dargestellt.

Die Ermittlung für den Umweltbericht bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das entsprechende Genehmigungsverfahren).

6.19.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Stadt Bleicherode zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode **erhebliche** Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind dann Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Stadt Bleicherode wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine erheblichen** Auswirkungen auf die Umwelt eintreten werden, trotzdem sind vorsorglich zur Überwachung der Umweltauswirkungen die nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen (Monitoring).

Lärmimmissionen

Überwachungsmaßnahmen

Die Stadt Bleicherode wird in einem Abstand von 5 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ technische Lärmmessungen durchführen lassen und auf diese Weise prüfen, ob die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommenen Prognosen zutreffend waren.

Abhilfemaßnahmen

Sollten im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) festgestellt werden, dass die in der Prognose getroffenen Annahmen nicht eingehalten wurden und dies zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gemäß Punkt 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) führt, hat der Anlagenbetreiber mit Anordnungen zur Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Pflanzmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen

Eine gewisse Prognoseunsicherheit besteht insoweit hinsichtlich der vorgesehenen Pflanzungen. Daher wird die Stadt nach fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ den Anwuchs der zu Kompensationszwecken angepflanzten Bäume kontrollieren und nach drei Jahren den Anwuchs der zu Kompensationszwecken angepflanzten Sträucher.

Abhilfemaßnahmen

Sollte sich bei der Überprüfung durch die Stadt Bleicherode ein nur ungenügender Anwuchs herausstellen, so wird die Stadt eine Nachpflanzungen veranlassen und deren Erfolg wiederum nach fünf bzw. drei Jahren überprüfen.

Sollte sich bei der Überprüfung durch die Stadt Bleicherode ein Defizit bei den Gehölzen herausstellen, so wird die Stadt Bleicherode den Vorhabenträger veranlassen entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen und deren Erfolg wiederum nach fünf Jahren bzw. drei Jahren überprüfen.

6.20. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben nach Anlage 1 zum BauGB

Um eine bedarfsgerechte Planung vorzunehmen, wurde das Plangebiet auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts (hier: Paintball-Center) vorhabenbezogen überplant. Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und die Rahmenbedingungen für eine gesicherte und nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit für das Paintball-Center an diesem Standort zu schaffen.

Seitens der Stadt Bleicherode wird davon ausgegangen, dass durch die einzuhaltenden bauordnungs- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und Gesetze, der späteren Auflagen in dem entsprechenden Genehmigungsverfahren sowie der getroffenen Festsetzungen, die auf Grund rechtlicher Bestimmungen, allgemeiner städtebaulicher Ziele oder der Aussagen des Grünordnungsplanes getroffen wurden, eine rechtlich ausreichende und fachlich vertretbare Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes im vorliegenden Bauleitplan erfolgte.

Auf Grund der zurzeit vorliegenden Erkenntnisse sowie der festgesetzten Umweltschutzmaßnahmen (entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wird seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass keine Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinflusst werden.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaftsbild“ oder „Kultur- und sonstige Sachgüter“, zu erwarten.

Die Planung wird trotz nachteiliger Umweltauswirkungen mit der vorliegenden Konzeption weitergeführt, da die dargelegten Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls aus der Sicht der Stadt Bleicherode vorgehen. Die, der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange werden zurückgestellt.

Weiterführende Ausführungen sind der Begründung und den fachplanerischen Aussagen zu entnehmen.

7. Zusammenfassung gem. § 10 (4) BauGB

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des neuen städtebaulichen Konzepts soll über das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode erreicht werden. Um den gesetzlichen Ansprüchen zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Bei der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode wurden die für die vorliegende Planung relevanten Umweltschutzziele und -belange durch die getroffenen Festsetzungen, basierend auf den o.a. aufgeführten Unterlagen und Fachbeiträge, berücksichtigt. Die Berücksichtigung der o.a. Fachplanungen und Unterlagen waren die Grundlage für alle konzeptionellen Entscheidungen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt im Rahmen des Planverfahrens gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und somit auch das durchzuführende Beteiligungsverfahren. Die Aussagen der eingehenden Stellungnahmen wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben in das Bauleitplanverfahren eingestellt und nach der, von der Stadt Bleicherode vorzunehmender Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen werden seitens der Stadt Bleicherode geprüft und das Abwägungsergebnis nach dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB entsprechend mitgeteilt.

Gründe warum dieser Plan gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der brachgefallenen Fläche begründet und die Erweiterung der bestehenden Paintballanlage erreicht werden. Aus vorgenannten Gründen werden die Flächen für die notwendige Planung räumlich vorgegeben. Auch die möglichen Nutzungsarten sollen in die vorhandenen Nutzungsstrukturen passen und gleichzeitig ein Defizit in der bestehenden Angebotspalette abdecken.

Durch die räumlichen Vorgaben und der o.a. Gründe bestehen alternativ **keine** anderweitigen sinnvollen Planungsmöglichkeiten zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“.

Bei den planerischen Entscheidungen wird seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass auf Grund der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode festgesetzten Maßnahmen und der vorliegenden tatsächlichen sowie planungsrechtlichen Rahmenbedingungen **keine** wesentlichen negativen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eintreten und **keine erhebliche** Umweltbeeinträchtigung vorliegt. Diese Auffassung wird auch durch die Tatsache bekräftigt, dass das Vorhaben gem. Anlage 1 zum UVPG **kein** UVP- oder vorprüfungspflichtiges Vorhaben ist und somit kann davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen** Umweltbeeinträchtigungen von dem Vorhaben zu erwarten sind.

Durch die vorgenannten Kriterien, den bestehenden Rahmenbedingungen, den ökologischen Gegebenheiten etc. und deren Abwägung wird davon ausgegangen, dass die Möglichkeit besteht das Planungsziel der Stadt Bleicherode an diesem Standort zu realisieren.

8. Gefasste Beschlüsse

Als Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode vom Stadtrat der Stadt Bleicherode zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am **2.2. NOV. 2018** gebilligt.

Bleicherode, den **27. DEZ. 2018**

(Dienstsiegel)



.....
(Frank Rostek)
Bürgermeister

9. Planverfasser

Die Planunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Paintballanlage II an der Schachtstraße in Obergebra“ der Stadt Bleicherode einschließlich der Begründung wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Oktober 2018