

# Stadt Dingelstädt



**Bebauungsplan Nr. 29  
„An der I. Eberhöhe“  
und  
Bebauungsplan Nr. 27-1  
„Riethpark, 1. Änderung“  
- Entwurf -**

**Begründung**



---

<b>Teil 1 Planungsbericht</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Flächennutzungsplan, Raumplanung</b> .....	<b>20</b>
<b>4. Festsetzungen</b> .....	<b>26</b>
4.1 Größe und Gliederung .....	26
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	26
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	27
4.4 Bauweise, Baugrenzen .....	29
4.5 Grünflächen .....	30
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft .....	32
4.7 Versorgungsflächen .....	36
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	37
4.9 Verkehr .....	37
4.10 Immissionsschutz .....	39
4.11 Nachrichtliche Darstellungen .....	42
4.12 Örtliche Bauvorschriften .....	42
4.13 Hinweise .....	43
<b>5. Umweltschutz</b> .....	<b>45</b>
5.1 Umweltschutz .....	45
5.2 Denkmalschutz .....	46
5.3 Bodengutachten, Altlasten .....	47
5.4 Immissionsschutz .....	50
<b>6. Klimaschutz</b> .....	<b>50</b>
<b>7. Eingriffsregelung</b> .....	<b>51</b>
<b>8. Technische Infrastruktur</b> .....	<b>52</b>
<b>9. Finanzierung</b> .....	<b>54</b>

## Teil 2 Umweltbericht



## Anlagen

- **Orientierende Altlastenuntersuchung nach BBodSchG für die ehemalige Kükenaufzuchtanlage, Heiligenstädter St. 50c, 37351 Dingelstädt** vom 08.11.2021  
Sakosta GmbH, Hansastrasse 5a, 90441 Nürnberg
- **Orientierende Baugrunduntersuchung zur Wiederherrichtung der ehemaligen Hühnerfarm als Gewerbegebiet in Dingelstädt** vom 10.01.2023  
Sakosta GmbH, Hansastrasse 5a, 90441 Nürnberg
- **Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 29 „An der I. Eberhöhe“ in Dingelstädt** vom Dezember 2022  
Schallschutzbüro Doose, Rubenstraße 27, 99099 Erfurt
- **Stadt Dingelstädt 2040+, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Gewerbeflächenbedarfsnachweis Stadt Dingelstädt**  
Gewerbeflächenbedarfsnachweis der Stadt Dingelstädt im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stadt Dingelstädt 2040+ vom Dezember 2022  
ProjektStadt, eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/WOHNSTDT, Geschäftsstelle Weimar, Freiherr-vom-Stein-Allee 7, 99425 Weimar



# Teil 1 Planungsbericht

## 1. Geltungsbereich

### Geltungsbereich 1

#### ehem. Hühnerfarm mit südlich angrenzenden Grün- und Gewerbeflächen

Das Hauptplangebiet mit der ehemaligen Kükenaufzuchtanlage befindet sich nordwestlich der Stadt Dingelstädt in einer Entfernung von ca. 1.200 m Entfernung zum Stadtzentrum am Fuße des Kanonenbahn-Radweges/ Kanonenbahn-Draisine der ehemaligen Eisenbahnstrecke Leinefelde-Eschwege. Es liegt nördlich einer kleineren Gewerbeansiedlung an der Heiligenstädter Straße (Landesstraße 1005).

Der Bereich umfasst vorrangig das Gelände der ehemaligen Kükenaufzuchtanlage (umgangssprachlich: Hühnerfarm) Heiligenstädterstraße 50 c in 37351 Dingelstädt sowie die nördlich davon gelegene kleinere Kleingartenanlage, die einer allgemeinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur im Vorentwurf noch vorgesehenen Erschließung über die Straße „An der Mehlersee“ und den nachfolgenden Wirtschaftswegen zur Nordseite des Hühnerfarmgeländes, die erhebliche Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden sowie ein großes Konfliktpotential durch Gewerbeverkehr bezüglich Lärm und Verkehrssicherheit für das an der Straße „An der Mehlersee“ gelegene Wohngebiet und dem nördlich angrenzenden Erholungsraum mit Klein- und Privatgärten nach sich ziehen würde, wird der zum Vorentwurf vorgesehene Geltungsbereich nordöstlich und östlich des Hühnerfarmgeländes mit den Wirtschaftsweg- und Straßenflächen sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für den geplanten Wege- und Straßenausbau sowie für Flächen zur Begrünung und zur Ableitung des Oberflächen- und Abwassers einschl. des geplanten Mischgebiets an der Straße „An der Mehlersee“ aus der Planung genommen.

Die neue Erschließung soll nunmehr von der Heiligenstädter Straße (L 1005) erfolgen. Zudem soll das bestehende Gewerbegebiet südlich des Hühnerfarmgeländes zur planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes und der bestehenden Nutzungen sowie zur Regelung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Kleingartenanlage nördlich des Hühnerfarmgeländes soll südlich des Hühnerfarmgeländes, westlich der neugeplanten Erschließungsstraße, auf bestehende Grünlandflächen verlegt werden. Für den Anschluss der neuen Erschließungsstraße für das ehem. Hühnerfarmgelände an die L 1005 sowie dem geplanten Gehweg an der Nordseite der L 1005 zur fußläufigen Erschließung des Gewerbebestandes und der neuen Kleingartenanlage werden Teile der L 1005, die für den Anschlussausbau und für die Erschließung der berührten Gewerbegebiets- und Grünflächen erforderlich sind, in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst damit das Gelände der ehemaligen Hühnerfarm und die Flächen der angrenzenden Kleingärten bis zum nördlich der Kleingartenanlage verlaufenden Gewässer mit dem daran anschließenden Wirtschaftsweg vollständig. Dementsprechend verlaufen die Planbereichsgrenzen in diesem Bereich des Geltungsbereiches an der Ost- und Westseite des Geländes der ehemaligen Hühnerfarm bzw. des Kleingartengeländes und umschließen westlich, östlich und nördlich das



Kleingartengelände. An der Ostseite folgt die Planbereichsgrenze vom Hühnerfarmgelände der östlichen Grenze des vorhandenen Gewerbestandortes (Heiligenstädter Straße Nr. 50) bis zur L 1005. Hier folgt die Planbereichsgrenze der nördlichen Parzellengrenze der L 1005 bis westlich der vorhandenen Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet, verschwenkt dann auf die Südseite der Parzelle der L 1005, folgt dem Straßenverlauf nach Westen bis auf Höhe der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2209, der Flur 19, Gemarkung Dingelstädt, das als Grünlandfläche und im nördlichen Bereich als Privatgartenfläche mit Bebauung (Gartenlaube, Nebengebäude) und Gehölzriegel genutzt wird. Die Planbereichsgrenze folgt der Westseite des Flurstücks 2209 und schließt an der Nordseite des Flurstücks an die Planbereichsgrenze des Kleingartengeländes an.

Der Planbereich des Geltungsbereiches 1 umfasst damit eine Flächengröße von ca. 77.994 m<sup>2</sup>.

Mit den vorgenannten Flächen werden folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken der Flur 19, Gemarkung Dingelstädt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

- Flurstück 2201 (Gelände ehem. Hühnerfarm)
- Flurstück 2200 (Kleingartenanlage nördlich der Hühnerfarm)
- Flurstücke 2202, 2203, 2204, 2205, 2206 (vorhandenes Gewerbegebiet an der Heiligenstädter Straße Nr. 50; großflächig mit mehreren Gewerbebauten, Stellplatz-, Lager- und Straßenflächen bebaut, randliche Grünflächen, vereinzelte Gehölze an den Randbereichen und im Gewerbegebiet)
- Flurstück 2213 teilweise (Parzelle nördlich der L 1005 entlang der Straße verlaufend zwischen Straße und angrenzenden Grünland- und Gewerbeflächen, straßenbegleitende Grünfläche, befestigte Erschließungsfläche zum bestehenden Gewerbegebiet und zum Schuppen auf dem Flurstück 2208, im östlichen Bereich stehen an der Zufahrt zum vorhandenen Gewerbegebiet vorhandene Versorgungseinrichtungen und besteht eine geschotterte Zufahrt zu den Flurstücken 846/1 und 847/1 östlich des Plangebiets)
- Flurstück 2207 (Grünlandfläche, Weidennutzung mit Nebengebäude im nördlichen Bereich an der östlichen Flurstücksgrenze, Weidenfläche mit einzelnen Gehölzen an der östlichen Flurstücksgrenze, teilweise mit Zaunanlage und Weidezäune eingefriedet, erschlossen über Grasweg von der privaten Straße im vorhandenen Gewerbegebiet)
- Flurstück 2208 (Weidefläche mit Gehölzbestand und Schuppen im südlichen Grundstücksbereich; teilweise querende Einfriedungen (Weidezaun) über Grundstück vorhanden; erschlossen über Schotterweg von der L 10005)
- Flurstücke 2209 (Grünland- und Weidefläche im südlichen Bereich mit Gehölzinseln und einem Gehölzriegel am südlichen Rand sowie querende Einfriedung (Weidezaun); im nördlichen Bereich private Gartenfläche mit Gartenlaube und Nebengebäude sowie Gartenflächeneinfriedung, daran nördlich anschließend Grünlandfläche mit Sukzessionsgehölz; erschlossen über vorhandene Kleingartenanlage und Grasweg von der L1005)



- Flurstücke 2214, 512/12 (Parzellen der Heiligenstädte Straße (L 1005) mit ausgebauter Landesstraße und beidseitigen Grünflächen mit Banketten, Straßenseitengräben und straßenbegleitenden Bäumen

Das ehemalige Hühnerfarmgelände sowie die nördlich angrenzenden Kleingärten sind über die Straße „An der Mehlersee“ und über die nördlich weiterführenden Wirtschaftswege von Norden verkehrlich erschlossen. Eine weitere private Erschließung der Hühnerfarm ist derzeit auch über die südlich der Hühnerfarm gelegene Gewerbeansiedlung vorhanden. Diese Erschließung steht einer öffentlichen Erschließung der Hühnerfarm jedoch nicht zur Verfügung.

Das ehem. Hühnerfarmgelände ist noch mit der ehem. Aufzuchtanlage bebaut. Die Aufzuchtanlage besteht aus 5 Nord-Süd ausgerichtete ca. 90 m lange und ca. 13 m breite Stallbauten mit Futtersilos an den jeweils südlichen Enden der Ställe und einzelnen Nebentrakten an den Stallseiten sowie einem freistehenden Nebengebäude südlich der Stallanlage. Südlich und nördlich der Ställe befinden sich größere befestigte Betonwege und Platzflächen. Teilweise verlaufen auch an und zwischen den Ställen befestigte Fahrwege. Das übrige Gelände stellt sich vorrangig als Rasenfläche dar. Im Süden befinden sich einzelne Strauch und Baumpflanzungen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Gehölzriegel vorhanden. Ansonsten ist das Gelände weitestgehend frei von Gehölzen. Das Gelände ist mit einem Maschendrahtzaun umwehrt.

Das Hühnerfarmgelände liegt topographisch an einem Osthang oberhalb des Stadtzentrums auf einer mittleren Höhe von ca. 364 m über Normalhöhenull (NHN). Insgesamt weist das Gelände der Hühnerfarm einen Höhenunterschied von ca. 6 m auf.

Die nördlich angrenzende Kleingartenfläche stellt sich mit einer entsprechenden Flächennutzung dar, mit einem Erschließungsweg und einzelnen Gartenparzellen mit Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen der Gartennutzung sowie Gartenflächen. Auf den Gartenflächen finden sich Obstbäume und sonstige Gehölze. Nach Norden ist die Kleingartenfläche durch einen Gehölzriegel begrenzt, der sich hier aber auch schon im Bereich der angrenzenden Grabenparzelle des Gewässers Höckelgrund befinden kann. Nordwestlich der Hühnerfarm ist eine Teilfläche des Kleingartengeländes weitestgehend ungenutzt und stellt sich als Brachfläche mit Sukzessionsgehölzen dar.

Das vorhandene Gewerbegebiet an der L 1005 südlich des Hühnerfarmgeländes ist mit ca. 6 Gewerbebauten in ein- bis zwei-geschossiger Bauweise und umfangreichen Straßen-, Lager- und Stellplatzfläche bebaut. Die Gewerbebauten werden von unterschiedlichen Gewerbetreibenden genutzt. In den südlichen Gebäuden ist z.B. ein Fahrzeugzubehörbetrieb angesiedelt. Im randlichen Bereich finden sich Rasenflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern. Eine Eingrünung in östliche Richtung ist nicht vorhanden.

Die westlich des vorhandenen Gewerbegebiets einbezogenen Flurstücke werden vorrangig als Grünland- und Weideflächen genutzt.

Auf dem Flurstück 2207 befinden sich am östlichen Rand zwei Nebengebäude und einzelne Gehölze am östlichen Flurstücksrand. Zudem befindet sich an der östlichen Seite eine Zaunanlagen des angrenzenden Gewerbegebiets sowie ein das Grundstück von Ost nach West querender Weidezaun. Erschlossen wird das Grundstück über einen Grasweg,



der südlich von der privaten Erschließungsstraße des Gewerbegebiets in westliche Richtung zum Flurstück 2007 verläuft.

Auf dem Flurstück 2208 ist ein Schuppen im südlichen Bereich vorhanden. Östlich und nördlich des Schuppens und an der Südseite des Flurstücks befinden sich Gehölzgruppen. Das Flurstück wird ebenfalls mit einem Weidezaun von Ost nach West gequert. Erschlossen wird das Flurstück über einen Schotterweg von der L 1005, der bis zum Schuppen führt.

Das Flurstück 2209 wird im südlichen Bereich als Grünland- und Weidefläche genutzt und weist hier einzelne Gehölzinseln und einen Gehölzriegel am südlichen Rand auf. Diese Fläche wird ebenfalls von einem Weidezaun gequert. Im nördlichen Bereich befindet sich auf Höhe des südlichen Bereiches des Hühnerfarmgeländes eine private Gartenfläche mit Gartenlaube und Nebengebäude sowie Gartenflächeneinfriedung. An die Gartenfläche schließt nördlich noch eine Grünlandfläche mit Sukzessionsgehölz an, die wiederum mit der Nordseite an das Kleingartengelände, das hier ebenfalls eine Sukzessionsgehölzfläche aufweist, anschließt. Erschlossen wird das Flurstück 2209 über einen Grasweg der Kleingartenanlage, der westlich des Hühnerfarmgeländes verläuft, sowie über einen Grasweg von der L1005.

Der einbezogene Bereich der Landesstraße ist mit der Landesstraße bebaut und weist beidseitig der Straße Grünflächen mit Baumpflanzungen sowie Straßenseitengräben auf. Auf der Nordseite der Straße bestehen teilweise Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken im Plangebiet und auf der Südseite Zufahrten bzw. Zuwegungen zu den südlich der Straße angrenzenden Klein- und Privatgartenanlage.

Die Fläche zwischen Straßenparzelle der L1005 und dem vorhandenen Gewerbegebiet und den daran westlich anschließenden Grünlandflächen ist im Besitz der Stadt Dingelstädt und wird als straßenbegleitende Grünfläche mit den Grundstückszufahrten und Versorgungsanlagen im östlichen Bereich genutzt. Sie weist teilweise Strauchriegel zu den angrenzenden Flächen auf. Im östlichen Bereich verläuft von der Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet ein geschotterter Erschließungsweg zu den bebauten Flurstücken 846/1 und 847/1, die südöstlich außerhalb des Plangebiets liegen.

Östlich und westlich des Plangebiets grenzen vorrangig landwirtschaftliche Nutzflächen an, die als Grünland- und Ackerflächen genutzt werden. Westlich grenzt das Plangebiet im nördlichen Bereich an den Fuß des Kanonenbahndamms und im südlichen Bereich an eine vor dem Bahndamm gelegene Sukzessionsgehölzfläche. Südlich des Plangebiets, südlich der L1005 befindet sich eine ausgedehnte Klein- und Privatgartenfläche, die vom Kanonenbahndamm und der Unterführung der Kanonenbahn mit der 1005 bis auf Höhe der Tankstelle an der L1005/ Ecke der Straße „An der Mehelsee“ reicht. Auf der Nordseite der L1005 zwischen dem Plangebiet und der vorgenannten Tankstellenfläche befinden sich einzelne Gartengrundstücke mit Lauben und Nebengebäuden und zwei Grundstücke mit Wohnhäusern.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist der überwiegende Teil des Hühnerfarmgeländes als Fläche für die Landwirtschaft, der nördliche Bereich der vorhandenen Kleingartenfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten, das bestehende Gewerbegebiet einschl. Teile des südlichen Bereiches des Hühnerfarmgeländes als gewerbliche Baufläche und die westlich des vorhandenen Gewerbegebiets und das



Hühnerfarmgelände als Flächen für die Landwirtschaft. Die L 1005 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft und die westlich anschließenden Flächen als Bahnanlage und ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Klein- und Privatgartenflächen südlich der L1005 sind ihre Nutzung entsprechend als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Das Gelände der Hühnerfarm ist zudem als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Nachfolgend sind vier Luftbilder (Google Earth, Bildaufnahme vom 07.04.2018, maßstabslos verkleinert) sowie ein Lageplan der Hühnerfarm und Bestandsfotos abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

### Luftbilder, genordet mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans (gelbe Linie)

#### Lage in der Stadt





**Geltungsbereich gesamt**



**Bereich Nord mit Gelände der Hühnerfarm und Kleingartenanlage**

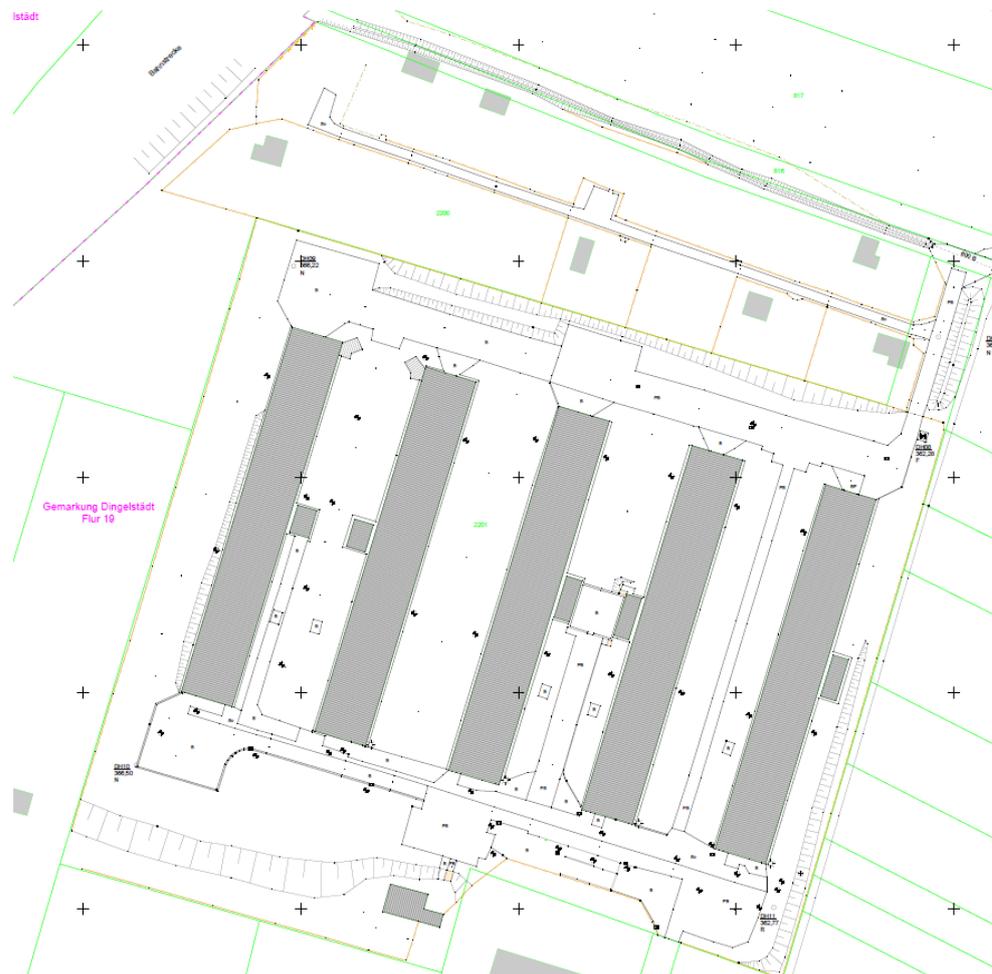




**Bereich Süd mit vorhandenem Gewerbegebiet, westlich angrenzenden Grünlandflächen, L 1005**



**Lageplan der Hühnerfarm, maßstabslos verkleinert**





### Bestandfotos

**Blick auf Stallanlagen der Hühnerfarm von Norden**



**Zufahrt zur Hühnerfarm von Norden**



**Blick auf Hühnerfarm von Südwesten**



**Blick auf Hühnerfarm von Osten**



**Blick auf Hühnerfarm und Kleingartenanlage von Norden**



**Zufahrt Hühnerfarm und Kleingartenanlage**



**Kleingartenanlage Blick vom Südosten**



**Kleingartenanlage Blick von Westen**



**Blick auf Gewerbeansiedlung südlich der Hühnerfarm**



**Blick auf Gewerbeansiedlung und Hühnerfarm von der Straße An der Mehelsee**





## **Geltungsbereich 2**

### **Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“**

Der Geltungsbereich 2 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“.

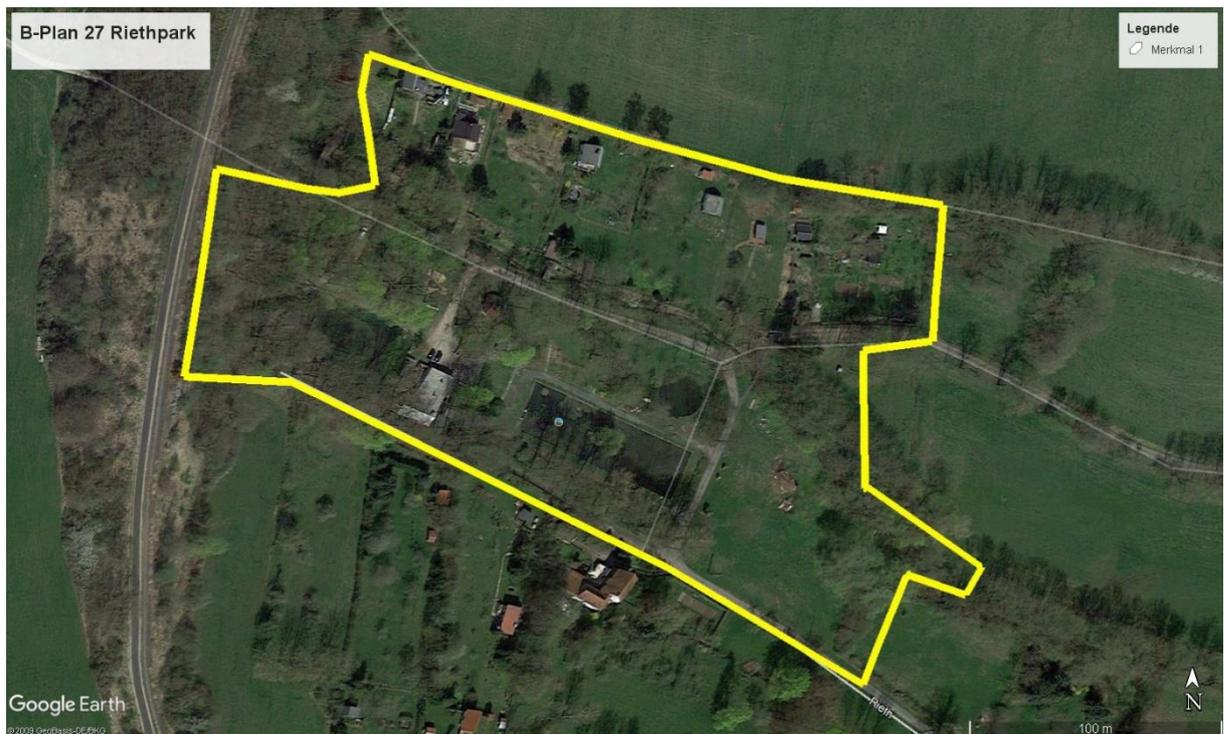
Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde für das Parkgelände des Riethparks mit den angrenzenden privaten Gärten und Böschungflächen der Kanonenbahn zur planungsrechtlichen Sicherung des Nutzungsbestandes und zur Weiterentwicklung des Riethparkgeländes mit Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für ein öffentliches Veranstaltungsgebäude, eines Sondergebiets für die Anlage eines Baumhaushotels sowie einer Anlage für ausreichende Parkplatzflächen für den Riethpark und den neu geplanten Nutzungen aufgestellt. Für das festgesetzte Parkgelände sieht der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung 4.1 folgendes vor: *Die Flächenversiegelung im Bereich der Parkanlage ist nur im Rahmen der bestehenden Grundfläche der Wege, Plätze und sonstigen befestigten Anlagen und Einrichtungen zulässig. Die bestehende Grundfläche darf bei einer Umgestaltung der Parkanlage nicht erhöht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 20 BauGB)*

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ging die Stadt davon aus, dass das Parkgelände im Wesentlichen in seinem Bestand erhalten wird und insbesondere die vorhandenen künstlich angelegten Riethteiche in der bisherigen Ausprägung in rechteckiger und runder Form mit befestigten Mauereinfassungen und umlaufenden Wege- und Platzflächen verbleiben. Nunmehr ist eine Renaturierung der Teiche mit Ausnahme des Quellteiches mit Rückbau der Ufereinfassung und der Wege geplant, die als externe Ausgleichsmaßnahme den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes Nr. 29 zugeordnet werden kann. Da dieser Umgestaltung teilweise der bestehenden textl. Festsetzung 4.1 entgegensteht und die Renaturierung der Riethteiche auch planungsrechtlich durch eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung 4.1 gesichert werden soll, wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 29 durchgeführt wird. Die Änderung betrifft jedoch nur die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27. Im Rahmen der gemeinsamen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird daher mit dem Geltungsbereich 2 der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 dargestellt.

Nachfolgend sind zwei Luftbilder (Google Earth, Bildaufnahme vom 07.04.2018, maßstablos verkleinert) sowie ein Lageplan des Parks mit der Topographie abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

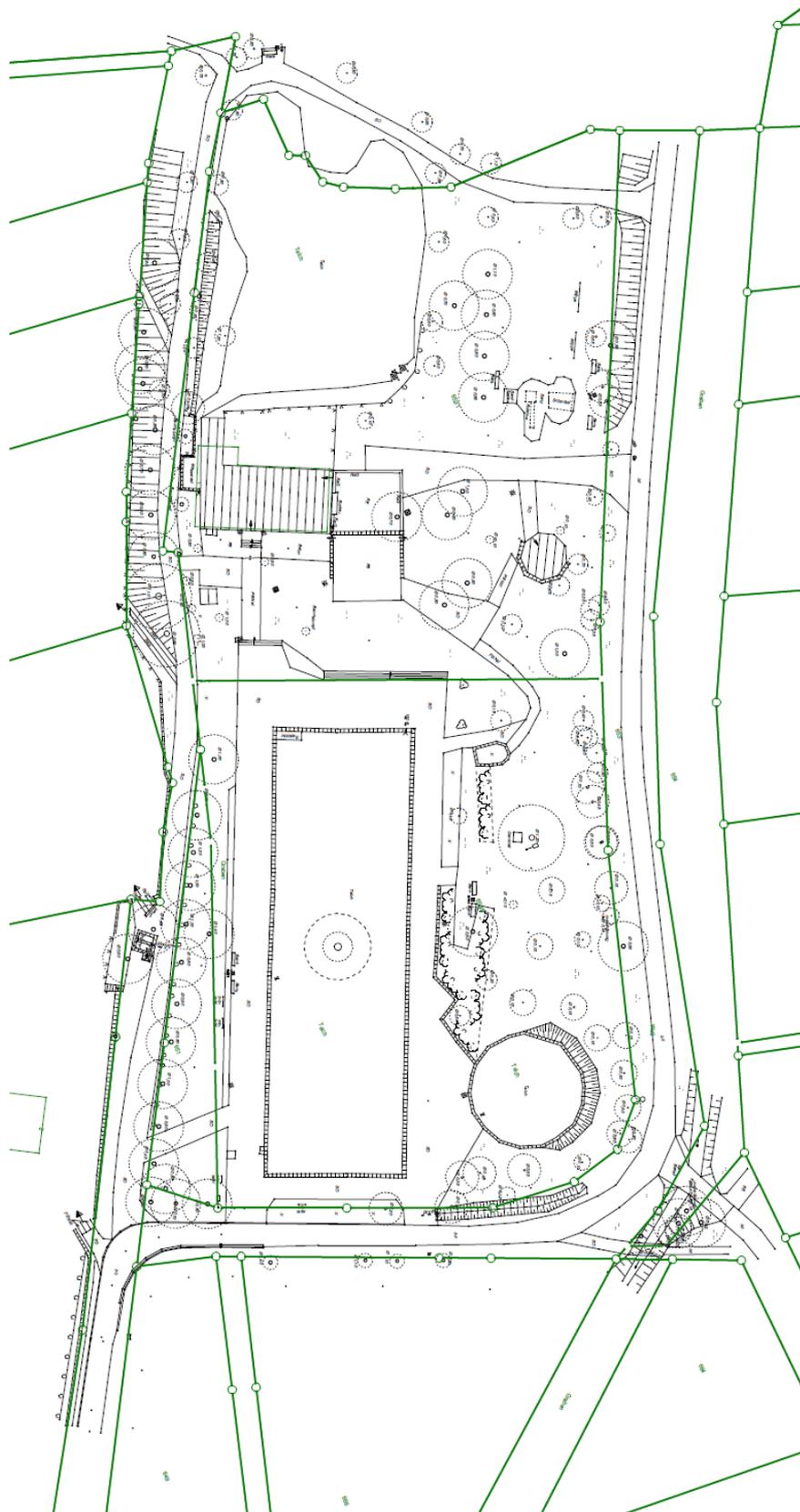


Luftbilder, maßstabslos verkleinert





Lageplan des Parks, maßstabslos verkleinert





## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde möchte das ehemalige Gelände der Kükenaufzuchtanlage, die hier üblicherweise als Hühnerfarm bezeichnet wird, einer gewerblichen Nachnutzung zuführen, um den städtebaulichen Missstand mit dem Leerstand der Anlage, zu beheben und dem Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung zu tragen

Das Gelände sowie die angrenzende Kleingartenanlage befinden sich im Besitz der Stadt Dingelstädt.

Das Gelände der Hühnerfarm ist bereits seit 1953 bebaut und wurde bis zum Jahr 1980 weiter ausgebaut. Die Hühnerfarm wurde bis 2018/ 2019 betrieben und wird seitdem nicht mehr genutzt. Eine weitere Nutzung der Anlage als Hühnerfarm ist hier nicht mehr anzunehmen. Das Gelände stellt damit eine landwirtschaftliche Gewerbebranche dar.

Aufgrund der bisherigen Vornutzung und in Verbindung mit dem südlich der Hühnerfarm befindlichen Gewerbeansiedlung stellt sich schon heute der Standort als ein zusammenhängender Gewerbebereich dar, den die Stadt zur Bereitstellung von kleineren Gewerbegrundstücken weiterentwickeln will. Dazu soll das Gelände der Hühnerfarm einschließlich der angrenzenden Kleingartenanlage einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Stadt möchte, da die baulichen Anlagen für eine allgemeine gewerbliche Nutzung ungeeignet und zum Teil abgänglich sind, hier zukünftig die gewerbliche Nutzung regeln und aufgrund der Nachfrage von Gewerbetreibenden und Unternehmern eine kleinteiligere Flächennutzung dieses Gewerbebestandes ermöglichen. Dazu bedarf es der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, der die bauliche Nutzung und Flächennutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung des Gebiets regelt und bestimmt. Die Stadt hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Hühnerfarmgelände am 08.04.2019 beschlossen.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss ist das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes die landwirtschaftliche Gewerbebranche einer allgemeinen gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Ursprünglich war geplant auch die südlich angrenzende Gewerbeansiedlung in den Geltungsbereich einzubeziehen und die Erschließung darüber zu führen. Da die Besitzverhältnisse für diesen Bereich aufgrund eines Insolvenzverfahren nicht geklärt sind und eine Zugriffsmöglichkeit der Stadt auf dieses Gelände in absehbarer Zeit nicht besteht, wurde die Gewerbeansiedlung zum Vorentwurf aus der Planung genommen. Da die Erschließung nicht über die Gewerbeansiedlung erfolgen kann, wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Die zum Vorentwurf aufgrund der Eigentumsverhältnisse einzige Möglichkeit der Erschließung wurde hier von Norden durch Nutzung und Ausbau der bestehenden Norderschließung des Geländes der Hühnerfarm über die Straße „An der Mehelsee“ und den nachfolgenden Wirtschaftswegen bis zur Kleingartenanlage und der Hühnerfarm gesehen. Da diese Erschließungsform jedoch einen erheblichen Eingriff in Natur, Landschaft und Boden bedeutet sowie erhebliche Konflikte bezüglich Lärm und Verkehrssicherheit für die an der Straße „An der Mehelsee“ und den nachfolgenden Wirtschaftswegen gelegenen Wohn- und Erholungsgebiete auslöst, die nicht zuletzt seitens der betroffenen Bürger und Bürgerinnen sehr kritisch gesehen werden, wurde zum Entwurf nach einer möglichen Erschließungsalternative gesucht, die direkt von der L1005 erfolgen sollte. Da eine Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet nicht möglich ist, wurde seitens der Stadt erfolgreich versucht, die westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden



Grünlandflächen zu erwerben und darüber die neue Erschließung zu führen. Mit dem Zugriff auf einen Teil dieser Flächen soll nunmehr die neue Erschließung des Hühnerfarmgeländes über das Flurstück 2007, das westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt, von der L 1005 zum Hühnerfarmgelände geführt werden. Beidseitig der Straße sollen die verbleibenden Flächen als Grünanlagenflächen für die Begrünung des Straßenraumes, für die Anlage eines Gehwegs sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt werden. Das Flurstück 2008, das nicht erworben werden konnte, soll als Wiesen- und Weidefläche verbleiben. Bauliche Anlagen sollen hier jedoch nicht weiter entstehen, wobei der vorhandene Schuppen, soweit er noch genutzt wird, Bestandschutz genießt. Das Flurstück 2009 mit Grünland- und Weideflächen sowie einer privaten Gartenfläche westlich des vorgenannten Flurstückes soll vorrangig als Ersatz für den Entfall der Kleingärten nördlich des Hühnerfarmgeländes als neue Kleingartenfläche bereitgestellt werden. Nur der nördliche Bereich der Fläche soll teilweise dem Hühnerfarmgelände und damit dem geplanten Gewerbegebiet zugeschlagen werden und teilweise zur Ortsrandeingrünung als Übergang vom Gewerbegebiet zum Kanonenbahndamm als private Grünfläche genutzt werden.

Da die Erschließung nunmehr von der L 1005 möglich ist, soll auch das bestehende Gewerbegebiet, für das bisher keine Bauleitplanung besteht zur planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes und der bestehenden Nutzungen sowie zur Vorgabe der städtebaulichen Rahmenbedingungen für zukünftige Bebauungen und Nutzungen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Da mit der neuen Erschließung auch die L1005 tangiert wird, die öffentliche Erschließung der Flächen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern ist und die Stadt entlang der L1005 zur fußläufigen Erschließung des Gewerbebestandes von der Ortslage die Anlage eines Geh-/Radwegs bis zur Kanonenbahn plant, werden die betroffenen Teile der L1005, die für den Ausbau des Anschlussbereiches der neuen Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden könnten und für die Erschließung angrenzender Grundstücke erforderlich sind, in den Geltungsbereich einbezogen.

Derzeit ist geplant das Hühnerfarmgelände und die Kleingartenanlage von den baulichen Anlagen freizumachen und durch eine neue Erschließungsstraße von der L 1005 über das Flurstück 2007 in der Mitte des Geländes zu erschließen. Die Erschließungsstraße endet im Bereich des Hühnerfarmgeländes in einem Wendeplatz, der ausreichend bemessen wird für LKW-Verkehr und Müllfahrzeuge. An der östlichen Seite der Erschließungsstraße ist ein Gehweg für die fußläufige Erschließung des Gewerbegebietes geplant. Über diese Erschließungsstraße sollen alle Grundstücke des neuen Gewerbegebietes erschlossen werden. Geplant ist derzeit die Aufteilung des Gewerbegebietes in 6 Grundstücke mit Flächengrößen zwischen 4.400 m<sup>2</sup> und 6.500 m<sup>2</sup>. Die bisherige Kleingartenanlage soll südwestlich des Hühnerfarmgeländes auf das Flurstück 2009 verlegt werden.

Da das bestehende Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert, das Gelände der Hühnerfarm als Gewerbebestandort erhalten bleiben und einer allgemeinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, soll das bestehende Gewerbegebiet und das Gelände der Hühnerfarm einschl. der Kleingartenanlage als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Das Gewerbegebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 44.849 m<sup>2</sup> (Bestand ca. 17.070 m<sup>2</sup>, Neu ca. 27.779 m<sup>2</sup>). Vorgesehen ist hier den Nutzungskatalog des § 8 BauNVO für das GE-Gebiet nicht wesentlich einzuschränken. Um



jedoch die bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Dingelstätt zu stärken und zur Förderung des Standortes für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe, sollen eigenständige Einzelhandelsbetriebe, Logistikunternehmen und Speditionen sowie Betriebe, die in den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) fallen, und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der Einzelhandel soll hier nur als untergeordnete Form von vor Ort produzierendem Gewerbe und in Verbindung mit dem KFZ- und Motorradhandel zugelassen werden. Darüber hinaus können sich Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen aufgrund der geplanten Lärmkontingentierung für das GE-Gebiet zum Schutz schutzwürdiger umgebender Bebauung und Nutzungen ergeben.

Das Maß der baulichen Nutzung für die bebauten und unbebauten GE-Flächen soll sich am Bestand und dem Flächenbedarf von Gewerbebauten orientieren. Derzeit geplant ist einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,8 für das Bestandgebiet und auf 0,7 für den neuen Bereich, einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 und die Festsetzung der max. Gebäudehöhe in Metern über NormalHöhenNull, (NHN) festzusetzen. Die zulässige Gebäudehöhe soll zur Einfügung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Höhenlage und der großen Sichtwirkung des Standorts in Richtung Osten auf 9,0 m über Gelände begrenzt werden. Da mit der Festsetzung der BMZ in Verbindung mit der zulässigen max. Gebäudehöhe das bauliche Volumen ausreichend bestimmt ist, soll auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ) auch im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Gebäudeflächen zur Förderung von mehrgeschossigen Gewerbebauten zur Reduzierung der Bodenversiegelung und aus Gründen des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen großzügig durch Baugrenzen bestimmt werden, damit die Flächen bedarfsgerecht genutzt werden können. Geplant ist i. d. R. ein Abstand der Baugrenzen zur neuen Erschließungsstraße von ca. 8 m und zu den geplanten das Baugebiet im Osten, Süden und Norden umgebenden Pflanzgebotsflächen und zu den äußeren Grundstücksgrenzen von ca. 3 m. Der Abstand von 8 m zur Erschließungsstraße soll hier noch die Anlage von Baum-, Strauch oder/ und Heckenpflanzungen ermöglichen, um aus städtebaulichen Gestaltungs-, Klima- und Naturschutzgründen den Straßenraum mit Gehölzen zu gestalten und den Aufheizungseffekten durch die in Gewerbegebieten üblichen großflächigen Flächenversiegelungen entgegenzuwirken. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Bestandgebiet soll unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes mit einem Abstand von i.d.R. 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden. Eingrünungsmaßnahmen für die baulichen Anlagen sind hier insbesondere aufgrund der vorhandenen geringen Abstände zur östlichen Grundstücksgrenze nicht möglich.

Zur Eingrünung des neuen GE-Gebiets zu den umgebenden Flächen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen breitere Pflanzgebotsflächen vorrangig auf den Gewerbegebotsflächen vorgesehen. Nach Westen soll die Eingrünung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs auf privaten Grünflächen erfolgen. Zum Schutz der in den Pflanzgebotszonen vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen soll dazu ein gewisser Mindestabstand mit der Bebauung eingehalten werden. Zur Freihaltung der Randbereiche der Grundstücke und den Pflanzgebotszonen sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen werden. Nebenanlagen z. B. in Form von Feuerwehru- und -umfahrten, Wegen, Plätzen und Einfriedungen sowie



Stellplätzen und Fahrradabstellplätze sind für Gewerbeflächen notwendig und sollen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Pflanz-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes und zum Schutz des Landschaftsbildes, des Bodens und des Wasserhaushaltes innerhalb des Gewerbegebiets geplant. So sind auf den Grundstücken weitere Baupflanzungen vorzunehmen, Schotter- und Kiesgärten unzulässig, Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen und Flachdächer und Fassaden zu begrünen.

Die notwendigen Flächen für die neue Erschließungsstraße und die vorhandene öffentliche Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet und zu den Flurstücken 846/1 und 847/1 sowie der betroffene Teil der L1005 sollen ihrer Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Diese Straßenverkehrsflächen umfassen eine Fläche von ca. 9.109 m<sup>2</sup>.

Für die Erstellung des geplanten Gehwegs entlang der neuen Erschließungsstraße und entlang der L 1005 sollen die benötigten Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Gehweg mit einer Flächengröße von ca. 1.571 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden.

Die verbleibenden Flächen auf dem Flurstück 2007 entlang der Erschließungsstraße und des Gehwegs sowie die verbleibenden Grünflächen am geplanten Gehweg an der L1005 außerhalb der Straßenparzelle der L1005 sollen als Grünflächen erhalten und als öffentliche Grünflächen für Grünanlagen festgesetzt werden. Vorgesehen ist auf diesen Flächen eine Straßeneingrünung durch die Pflanzung von Baumreihen. Zudem sollen innerhalb der Flächen die Anlage von notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z. B. Trafostationen und eine Löschwasserszisternen sowie Kanäle und Leitungen zulässig sein.

Die westlich an das Flurstück 2007 anschließende Flächennutzung des Flurstücks 2008 als Weide soll planungsrechtlich durch die Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/ Weide gesichert werden.

Das Flurstück 2009 soll in großen Teilen als Ersatzfläche der entfallenden Kleingartenfläche dienen und soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt werden. Innerhalb der Kleingartenflächen sollen bauliche Anlagen (Gartenlaube mit überdecktem Freisitz) im Sinne des Bundeskleingartengesetzes bis zu einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Zur randlichen Eingrünung des neuen Gewerbegebiets nach Westen und zum Schutz und zur Freihaltung des Kanonenbahndamms sowie zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet, soll an der Westseite des neuen Gewerbegebiets ein Streifen von ca. 10 m als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, die den Grundstücksflächen des Gewerbegebiets zugeordnet werden kann, und die verbleibende Fläche mit dem vorhandenen Grasweg von der Kleingartenanlage am Fuße des Bahndamms und einem zu erhaltenden Sukzessionsgehölz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt werden.

Für die Oberflächenwasserrückhaltung soll an der nordöstlichen Ecke des Hühnerfarmgeländes und der bisherigen Kleingartenanlage ein zentrales Regenrückhaltebecken entstehen. Die benötigte Fläche soll als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser-Regenrückhaltebecken festgesetzt werden.



Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und für die Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst werden. Die empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan, soweit sie rechtlich festsetzbar sind, aufgenommen.

Aufgrund der Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung wird ein externer Ausgleich des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden, erforderlich, der unter anderem durch eine Renaturierung der Riethteiche im Riethpark ausgeglichen werden soll. Für die Entwicklung des Riethparks wurde im Jahr 2020 der Bebauungsplan Nr. 27 „Riethpark“ aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan, der das Parkgelände des Riethparks, die angrenzenden privaten Gärten und Böschungsfelder der Kanonenbahn umfasst, wurden die planungsrechtliche Sicherung des Nutzungsbestandes und die Weiterentwicklung des Riethparkgeländes mit Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für ein öffentliches Veranstaltungsgebäude, eines Sondergebiets für die Anlage eines Baumhaushotels sowie einer Anlage für ausreichende Parkplatzflächen für den Riethpark und den neu geplanten Nutzungen vorbereitet. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ging die Stadt davon aus, dass das Parkgelände im Wesentlichen in seinem Bestand erhalten wird und insbesondere die vorhandenen künstlich angelegten Riethteiche in der bisherigen Ausprägung in rechteckiger und runder Form mit befestigten Mauereinfassungen und umlaufenden Wege- und Platzflächen verbleiben. Nunmehr ist eine Renaturierung der Teiche mit Ausnahme des Quellteiches mit Rückbau der Ufereinfassung und der Wege geplant, die als externe Ausgleichsmaßnahme den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes Nr. 29 zugeordnet werden kann. Da dieser Umgestaltung teilweise der bestehenden textl. Festsetzung 4.1 entgegensteht und die Renaturierung der Riethteiche auch planungsrechtlich durch eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung 4.1 gesichert werden soll, wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 29 durchgeführt wird.

Um den Immissionsschutz gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des GE-Gebietes sicherzustellen, wird zum Entwurf ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für umgebende schutzwürdige Nutzungen zu gewährleisten, sollen Schallkontingente für das GE-Gebiet festgesetzt werden. Da in der Stadt Dingelstädt bereits uneingeschränkte GE-Gebiete bestehen, ist eine Lärmkontingentierung für das GE-Gebiet möglich. Eine ordnungsgemäße Entwicklung der GE-Gebiete im Bereich der Stadt bleibt damit gewahrt.

Im Bereich des Geländes der ehemaligen Hühnerfarm können Altlasten aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durch die Sakosta GmbH, Nürnberg in Auftrag gegeben. Bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass in der Halle 2 (2. Halle von Osten) PAK-Verunreinigungen des Bodens vorliegen. Eine Ausbreitung des Schadstoffs ist derzeit nicht gegeben. Es besteht hier jedoch eine Gefährdung und Schädigung des Schutzgut Boden. Bei einem Abbruch der Hallen ist auf die kontaminierte Fläche besondere Rücksicht zu nehmen. Auch wenn keine direkte Gefährdung für das Grundwasser besteht, sollten die kontaminierten Flächen und Böden im Zuge der Abbrucharbeiten ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.



Zusammenfassend werden folgende Ziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- **planungsrechtliche Vorbereitung zur Nachnutzung der ehem. Hühnerfarm durch Festsetzung der Art- und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen**
- **planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets durch Festsetzung der Art- und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen**
- **planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Erschließung**
- **planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Oberflächenwasserabführung und -rückhaltung und für Begrünungsmaßnahmen entlang der Gewerbegebiete und der Erschließungsstraßen**
- **planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünflächen**
- **Bereitstellung einer Ersatzfläche für die Inanspruchnahme der bisherigen Kleingartenanlage**
- **planungsrechtliche Vorbereitung der Anlage eines Gehweges entlang der L1005**
- **Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Umwelt-, Klima-, Boden- und Landschaftsschutzes**
- **Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, soweit für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Umfeld der Baugebiete erforderlich**
- **planungsrechtliche Vorbereitung der Renaturierung der Riethteiche durch Änderung der textl. Festsetzung 4.1 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 29**

### **3. Flächennutzungsplan, Raumplanung**

#### **Flächennutzungsplan, Raumplanung**

Die Stadt Dingelstädt ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Grundzentrum und regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Regional bedeutsame Tourismusorte sind gem. Kapitel Z 4.5 des RP-NT als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt und ist zudem als bebauter Siedlungsbereich dargestellt. Er befindet sich in einem Bereich, der gemäß Raumnutzungskarte zum RP-N als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“ dargestellt ist. In diesem Vorbehaltsgebiet soll unter Beachtung der kulturhistorischen Entwicklung, der Raumspezifik, der infrastrukturellen Voraussetzungen, der ortstypischen Potentiale und Traditionen die touristische Infrastruktur erhalten und weiter ausgebaut werden (Kapitel G 4-20 des RP-NT). Das Vorbehaltsgebiet umfasst den gesamten Siedlungsbereich der Stadt. Die Nachnutzung einer Gewerbebrache mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen kann hier zur Vermeidung von Bauruinen in der



freien Landschaft, insbesondere mit der Lage direkt an dem raumbedeutsamen Kanonenbahn-Radweg und der Kanonenbahn-Draisine, zum Erhalt der Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen und zur Reduzierung der Sichtwirkungen auf den Gewerbestandort beitragen und stellt damit auch einen Beitrag für den Tourismus dar. Mit der geplanten Vergrößerung der Gewerbefläche, über die nördlich angrenzende Kleingartenanlage hinweg, gehen jedoch vorhandene Erholungsbereiche verloren. Hierbei handelt es sich jedoch um eine kleinere Kleingartenanlage mit ca. 10 bis 12 Parzellen. Um eine flächenschonende Erschließung des Gewerbegebiets zu ermöglichen ist die Inanspruchnahme der Kleingartenanlage erforderlich. Ein direkter Ausgleich der Kleingartenanlage ist vorgesehen. Dafür werden südwestlich des Hühnerfarmgeländes neue Flächen bereitgestellt. Da der Standort im RP-NT als Siedlungsbereich dargestellt ist, steht er zudem den Darstellungen und Zielen des RP-NT nicht grundsätzlich entgegen.

Die Stadt Dingelstädt besteht nach Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt seit dem 01.01.2019 aus 5 Ortschaften (Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra, Silberhausen). Von den 5 ehemals eigenständigen Gemeinden verfügt nur die Stadt Dingelstädt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 21.01.2010 in Kraft getreten ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist der überwiegende Teil des Hühnerfarmgeländes als Fläche für die Landwirtschaft, der nördliche Bereich der vorhandenen Kleingartenfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten, das bestehende Gewerbegebiet einschl. Teile des südlichen Bereiches des Hühnerfarmgeländes als gewerbliche Baufläche und die westlich des vorhandenen Gewerbegebiets gelegenen Flächen und das Hühnerfarmgelände als Flächen für die Landwirtschaft. Die L 1005 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft und die westlich anschließenden Flächen als Bahnanlage und ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Klein- und Privatgartenflächen südlich der L1005 sind ihre Nutzung entsprechend als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Das Gelände der Hühnerfarm ist zudem als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Mit den geplanten Flächenausweisungen im Bebauungsplan wird von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen. Während das bestehende Gewerbegebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, entsprechen die sonstigen Festsetzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der Abweichungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die normalerweise im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird. Mit dem Zusammenschluss der Stadt Dingelstädt mit den umliegenden Gemeinden zur Landgemeinde Stadt Dingelstädt soll jedoch ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Landgemeinde aufgestellt werden, der die bisherigen einzelnen Flächennutzungspläne zusammenführt und für Gemeinden ohne Flächennutzungspläne die Flächennutzungen und Planungsziele definiert. Die Änderung soll daher im Zuge dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Da derzeit nicht abzusehen ist, wann die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist, gilt der bisherige Flächennutzungsplan fort und wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, bevor der neue Flächennutzungsplan unter Übernahme des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt aufgestellt wird.



Der zukünftige Flächennutzungsplan der Landgemeinde „Stadt Dingelstädt“ wird dieser nunmehr geplanten Nutzung in seiner Flächenausweisung Rechnung tragen. Die gewerbliche Nachnutzung der Hühnerfarm entspricht einer nachhaltigen Flächennutzung von bereits bebauten Siedlungsbereichen. Das vorgesehene Gewerbegebietsnutzung der ehemaligen Hühnerfarm ergänzt hier die bestehende und im Flächennutzungsplan berücksichtigte Gewerbeansiedlung südlich der Hühnerfarm. Da die Hühnerfarm in der bestehenden Form und Größe eher einem Gewerbebetrieb gleicht und hier keine un bebauten Ackerflächen in Anspruch genommen werden, ist die vorgesehene Gewerbegebietsentwicklung mit einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets vereinbar. Die Inanspruchnahme der Kleingartenfläche sowie Teile der landwirtschaftlichen Fläche für die Sicherstellung der Erschließung ist hier nicht zu vermeiden.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen einer geordneten Siedlungsentwicklung des Gemeindegebiets der Stadt Dingelstädt und werden der geplanten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich nicht entgegenstehen. Da mit der Neugliederung der Landgemeinde Stadt Dingelstädt die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich wird, sind die tatsächlichen und geplanten Nutzungen auf Basis des Bebauungsplanes bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die Stadt Dingelstädt will das Plangebiet planungsrechtlich unter Berücksichtigung des Bestandes ordnen, sichern und entwickeln, um das lange Brachliegen einer bebauten Gewerbefläche zum Schutz der Umwelt, des Landschaftsbildes und des Bodens zu vermeiden und kurzfristig Planungsrecht für bebaute Grundstücks an einer vorhandene Erschließungsstraße im Siedlungsbereich zu schaffen. Der Gemeinde liegen konkrete Gewerbeflächenanfragen vor, der mit der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken über den Bebauungsplan kurzfristig entsprochen werden kann. Die Erstellung des Bebauungsplanes ist daher vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets abgedruckt:





Gemäß den Untersuchungen bestehen „für die Stadt Dingelstädt als Grundzentrum mit einer sehr guten Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung. Die weichen und harten Standortfaktoren zur Gewinnung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe, sowie neuer Einwohner, sind gegeben.“ (Gewerbeflächennachweis, Kapitel 3.1 Gewerbeflächennachfrage, S. 3-18).

Derzeit bestehen gem. den Erhebungen im Rahmen der Nachweiserstellung von 6 Betrieben aus dem Transport-, Metallbau-, Beschichtungs- und Großhandelsbereich konkrete Flächenanfragen an Gewerbegrundstücken für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen mit Flächengrößen zwischen 2.500 und 10.000 m<sup>2</sup>. Der konkrete Gesamtbedarf beläuft sich auf ca. 3,7 ha (Gewerbeflächennachweis, Kapitel 3.1.2 Nachfrage/ Bedarf an Gewerbeflächen, S. 3-19). Darüber hinaus ist die Stadt jedoch gehalten auch für die zukünftige Gewerbeentwicklung zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen Gewerbeflächen vorzuhalten.

Im Stadtgebiet stehen keine Flächen mehr für Neuansiedlungen kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe zur Verfügung. Nur das ausgewiesene Industriegebiet „Auf dem Übel II“ verfügt noch über Flächenpotentiale. Diese sollen jedoch für großräumige Ansiedlungen von produzierenden und verarbeitenden Industriebetrieben, die aufgrund ihres Störungsgrades nicht in stadtnahen Gewerbebeständen angesiedelt werden können, vorgehalten werden.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist bisher nur noch eine unbebaute Potentialfläche für die Gewerbeentwicklung der Stadt ausgewiesen. Diese Entwicklungsfläche befindet sich südwestlich der Ortslage an der Mühlhäuser Straße und wird als „Gewerbegebiet Auf der Heide/ Vor dem Bache“ bezeichnet. Die gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 3,5 ha steht derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung und birgt zudem bezüglich des Immissionsschutzes gegenüber den angrenzenden Misch- und Wohngebieten, des Trinkwasserschutzes, möglichen Grundwasserverunreinigungen und der Inanspruchnahme von Ackerflächen, die teilweise als Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel ausgewiesen sind, ein hohes Konfliktpotential. Die Eignung der Fläche ist hier nur bedingt gegeben. Zudem müssten dazu unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, die der geforderten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

Als mögliche Alternativflächen bieten sich zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig die bauliche Entwicklung von gewerblichen Altstandorten an. Der Standort „Gasanstalt“ ist grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet, er weist mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> jedoch für Gewerbeansiedlungen nur eine begrenzten Flächenpotential auf, zudem grenzt es nördlich und westlich an Wohngebiete mit dem entsprechenden Immissionskonfliktpotential. Des Weiteren wurde gutachterlich festgestellt, dass das Gelände hochgradig durch die Vornutzung verunreinigt ist. Eine kurzfristige Entwicklung der Fläche ist daher nicht möglich. Es verbleibt damit der Altstandort der Hühnerfarm der seitens des Gutachtens als Gewerbebestandort für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben empfohlen wird:

***Auszug aus Gewerbeflächennachweis Stadt Dingelstädt, Kapitel 3.3.2 Vorschläge zu neuen Potenzialflächen für Gewerbegebiete im Gebiet der Stadt Dingelstädt – v.a. Umnutzung von Altstandorten, S.***



**Entwicklung/ Umnutzung des Altsandortes an der Eberhöhe (ehemalige „Hühnerfarm“)**

Eine mögliche Erweiterung des Flächenangebotes für das genannte Segment kann durch eine Umnutzung am Altstandort „An der Eberhöhe“ erfolgen. Diese Fläche war **nach FNP 2008 nicht als Entwicklungsfläche ausgewiesen, da zu diesem Zeitpunkt der Altstandort noch vollständig in Nutzung** war. Seit einigen Jahren stehen die ehemaligen Stallanlagen im Norden des Gebietes (ehemalige „Hühnerfarm“) leer. Dieser großflächige Leerstand, welcher gleichzeitig einen **deutlichen städtebaulichen Missstand** darstellt, stelle eine mögliche Entwicklungsfläche dar. Die geplante Entwicklung an diesem Standort könnte über die Umnutzung eines Altstandortes, ohne zusätzliche Versiegelung von Ackerland oder Naturraum, die notwendige Ergänzung des Angebotes an Gewerbeflächen ermöglichen. **Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (Grundsatz 2.4.2 LEP).**

Die Umnutzung des Altstandortes würde zudem keine reine Neuerschließung „auf der grünen Wiese“ darstellen, sondern vielmehr die **Erweiterung des bereits bestehenden und laut FNP 2008 ausgewiesenen Gewerbegebietes** in diesem Bereich darstellen. Die geplante Entwicklung von ca. 5,5 ha Gewerbefläche wird als vertretbar betrachtet, da keine weiteren innerörtlichen Reserven oder alternative Altstandorte zur Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Durch die geplante verkehrliche direkte Neuerschließung von der L1005 (Heiligenstädter Straße) wird der Standort sehr gut an das Straßennetz angebunden. Auch für die vorhandenen Gewerbeeinheiten im südlich des Umnutzungsstandortes weiter bestehenden Gewerbealtstandortes würde mit der Erschließung eine öffentliche Anbindung geschaffen und **der Standort damit dauerhaft gesichert.**

Durch die Umnutzung der leerstehenden Stallgebäude würde zudem ein **städtebaulicher Missstand** (sichtbar von der Kernstadt Dingelstädt und in räumlicher Nähe zum touristisch bedeutenden Kanonenbahnradweg) behoben werden.

Negative Auswirkungen auf die Fremdenverkehrssituation sind nicht zu erwarten, da eine Eingrünung des Standortes erfolgen soll. Die Blicksituation auf die Stadt vom Kanonenbahnradweg aus bleibt weitgehend erhalten (aktuell ebenfalls durch die Gebäude/ Ställe des Altstandortes „Hühnerfarm“ verbaut).

Ende des Auszugs

Die aufgeführte Flächengröße des Gewerbebestandes „Hühnerfarm“ von 5,5 ha umfasst die Bruttofläche einschl. Erschließungsstraße und den bestehenden Gewerbebestandort. Die tatsächlich zur Verfügung stehende Gewerbegebietsfläche für die Neubebauung beträgt nur ca. 2,8 ha. Das bestehende und bebaute Gewerbegebiet umfasst ca. 1,7 ha. Die geplante Flächenausweisung für gewerbliche Neubebauungen liegt damit noch unter dem konkreten Bedarf von ca. 3,8 ha und ist als angemessen zu werten.



## 4. Festsetzungen

### 4.1 Größe und Gliederung

#### Geltungsbereich 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 77.994 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

##### 1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiete	GE 01	= ca.	27.779 m <sup>2</sup>
		GE 02	= ca.	17.070 m <sup>2</sup>
			= ca.	<b>44.849 m<sup>2</sup></b>

##### 2. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -

Gehweg, öffentlich	= ca.	1.571 m <sup>2</sup>
Planstraße A	= ca.	4.104 m <sup>2</sup>
Planstraße B (vor GE 02)	= ca.	198 m <sup>2</sup>
Landesstraße L1005	= ca.	4.807 m <sup>2</sup>
	= ca.	<b>9.109 m<sup>2</sup></b>

##### 3. Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsflächen für die Abwasserbeseitigung

Regenrückhaltebecken (RRB)	= ca.	<b>2.443 m<sup>2</sup></b>
----------------------------	-------	----------------------------

##### 4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche Grünanlage (GA1)	= ca.	5.221 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche Grünanlage (GA2)	= ca.	1.678 m <sup>2</sup>
private Grünfläche Ortsrandeingrünung (GA3)	= ca.	1.806 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche Kleingärten	= ca.	4.291 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche Wiese/ Weide	= ca.	7.026 m <sup>2</sup>
	= ca.	<b>20.022 m<sup>2</sup></b>

#### Geltungsbereich 2

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27-1 „Riethpark, 1. Änderung“ umfasst mit einer Fläche von ca. 38.460 m<sup>2</sup> den Geltungsbereich des Ursprungsplans. Da nur die textlichen Festsetzungen geändert werden, sind neue Flächenfestsetzungen nicht erforderlich.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend zur Bereitstellung von Gewerbeflächen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe und zur Sicherung des bestehenden bebauten Gewerbebestandes als GE-Gebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gem. § 8 BauNVO sind im GE-Gebiet folgende Nutzungen Allgemein zulässig:



1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

als Ausnahme können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

zugelassen werden.

Zur Reduzierung des möglichen Verkehrslärms von den Gewerbegebieten und zum Schutz der angrenzenden Kleingartengebiete werden mit der textl. Festsetzung 1.1 Logistikunternehmen und Speditionen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Kleingartengebieten und den vorhandenen Erholungsbereichen werden erheblich störende Betriebe, die in den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen, im GE-Gebiet ausgeschlossen.

Da das GE-Gebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben und Dienstleistern vorbehalten werden soll, wird die ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen stehen andere Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Zur Stärkung und Sicherung der bestehenden Versorgungsstandorte des Einzelhandels der Stadt Dingelstätt und seinen Ortsteilen wird zudem der Einzelhandel eingeschränkt. Der Einzelhandel soll den Planungszielen entsprechend nur für die Selbstvermarktung von Eigenprodukten von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handelsbetrieben sein. Die Verkaufsflächen müssen dabei einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Gem. textlicher Festsetzung 1.1 wird die Fläche auf max. 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes und absolut auf eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> je Betrieb beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass eigenständige Einzelhandelsbetriebe wie z. B. ein Möbelkaufhaus oder Bekleidungs- oder Schuhdiscounter hier nicht ansiedeln können, da diese Nutzungen den Grund-, Mittel- und Oberzentren vorbehalten sind. Verkaufsflächen, die im Zusammenhang mit einer anderen und überwiegend gewerblichen Nutzung stehen, wie z.B. eine Tischlerei mit einem Verkaufsbereich für eigene Produkte oder eine KFZ-Werkstatt mit Verkauf von Autozubehör etc., sollen hier jedoch zulässig bleiben, da diese untergeordneten Einzelhandelsnutzungen gegenüber den Grund-, Mittel- und Oberzentren unproblematisch sind.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird das GE-Gebiet in zwei Bereiche gegliedert. Das Gebiet mit der Bezeichnung GE 01 umfasst den überwiegenden Teil des ehemaligen Hühnerfarmgeländes, das einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Das Gebiet mit der Bezeichnung GE 02 umfasst im Wesentlichen die bestehenden und bebauten Gewerbeflächen zwischen dem Hühnerfarmgelände und der L1005.



## **GRZ**

Um die hochbauliche Bebauung und die Errichtung von Anlagen der Hauptnutzungen zu steuern, die hier zur Anpassung des Plangebiets in das bauliche Umfeld mit eher kleinräumigen Gewerbebetrieben und zum Schutz des Landschaftsbildes nicht großflächig über die gesamte zulässige Grundfläche von 70% bis 80 % der Grundstücksfläche erfolgen soll, wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt jedoch eine Überschreitung der GRZ um 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 für 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird für das bestehende Gewerbegebiet GE 02 aufgrund der bestehenden Flächenversiegelungen nicht weiter eingeschränkt und mit der textl. Festsetzung 2.1 entsprechend zugelassen. Für das GE01-Gebiet, das für Neuansiedlungen zur Verfügung steht, wird jedoch mit der textl. Festsetzung 2.1 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Überschreitungsmöglichkeit auf eine GRZ von max. 0,7 beschränkt. Damit soll die bauliche Dichte der Bebauung und Flächenüberbauung insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes und der westlich angrenzenden, denkmalgeschützten Kanonenbahn sowie zum Schutz des Bodens im angemessenen Rahmen beschränkt werden. Trotz dieser Einschränkung verbleiben für Gewerbebetriebe genügend große überbaubare Flächen, um ihre Vorhaben an diesem Standort realisieren zu können.

## **BMZ**

Die BMZ gibt gem. § 21 Baumassenzahl, Baumasse Abs. 1 BauNVO an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden kann. Mit der BMZ wird damit das bauliche Volumen im Plangebiet bestimmt. Die BMZ wird mit 5,0 festgesetzt und berücksichtigt hier das aufgrund der festgesetzten GRZ und der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mögliche und gewünschte bauliche Volumen. Die festgesetzte BMZ liegt unterhalb des Orientierungswertes der Obergrenze für GE-Gebiete gem. § 17 BauNVO mit 10,0. Die Beschränkung der BMZ und damit die bauliche Dichte, die durch das mögliche bauliche Volumen bestimmt wird, dient hier an der Ortsrandlage vor der Kanonenbahn der Einfügung der Bauten und Baumasse in das örtliche Umfeld und dem Landschaftsbild. Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen beschränkt.

Da mit der BMZ in Zusammenwirkung mit den Höhenfestsetzungen für die Gebäude das bauliche Volumen und damit die Raumwirkung der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt ist, ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erforderlich.

## **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Vorgabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird i. d. R. den Bedürfnissen in GE-Gebieten nach großen ein- bis zweigeschossigen Hallenbauten mit zugeordneten Verwaltungsgebäuden, die oft in Aufnahme der Höhen der Hallen eine höhere Zahl an Vollgeschossen aufweisen, nicht gerecht und das bauliche Volumen in der Höhe aufgrund der Größe und Höhe von möglichen Hallenbauten nicht ausreichend bestimmt. Da die Stadt bestrebt ist in GE-Gebieten die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu fördern und insbesondere die bessere Ausnutzung der Gebäude bezüglich der Geschossigkeit zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt und dafür zur Regelung der Gebäudehöhen die max. Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie, der vorhandenen Bebauung und zur Reduzierung der



Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit der textl. Festsetzung 2.2 vorgegeben. Maßgebend für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Erschließungsstraße. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdächern bis 5° Dachneigung bzw. der höchste Dachabschluss bei geneigten Dächern) wird unter Berücksichtigung der großen Sichtwirkung des Gebiets nach Osten und zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bezüglich der Kanonenbahn mit 9 m über dem Straßenniveau zugelassen. Die maßgebende Straßenhöhe ist hier das höchste Straßenniveau an der Grenze zum jeweiligen Grundstück. Hier wird das höchste Straßenniveau am jeweiligen Baugrundstück zu Grunde gelegt, da die Grundstücksteilungen noch nicht vorgenommen wurde. Die Höhe der Gebäude ist vom Bezugspunkt senkrecht zu messen.

Um untergeordnete Dachaufbauten, wie Klimaanlage, Lüftungsanlagen oder andere Aufbauten (z.B. Photovoltaikanlagen), die über die Höhe des Gesamtgebäudekörpers hinausgehen können, zuzulassen, wird unter der textlichen Festsetzung 2.2 eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe für untergeordneten Gebäudeteile (z. B. Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien um bis zu 2,0 m ermöglicht.

Mit der festgesetzten Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten Eingrünung des Plangebiets durch Bäume und Sträucher wird dem Einfügungsgebot in das Orts- und Landschaftsbild ausreichend entsprochen.

## 4.4 Bauweise, Baugrenzen

### Bauweise

Um den unterschiedlichen Anforderungen moderner Betriebe hinsichtlich der Gebäudelängen gerecht zu werden, wird für die GE-Gebiete die abweichende Bauweise festgesetzt und mit der Festsetzung 3.1 Gebäude über 50 m in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zugelassen.

### Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbeflächen sind im GE01-Gebiet i.d.R mit Abständen zur neuen Erschließungsstraße mit 8,0 m durch Baugrenzen festgesetzt. Dieser Abstand berücksichtigt die vorgesehene geschlossene Baum- und Strauchhecke entlang der Straße mit einer Tiefe von 5,0 m sowie einen Freiraum zum Schutz der Hecke. Diese „Vorgartenzonen“ dienen hier der Eingrünung der Betriebsgrundstücke und der Gestaltung des Straßenraumes.

Im GE01-Gebiet werden zu den äußeren Grenzen und angrenzenden Grün- und Versorgungsflächen Abstände der Baugrenzen von 3 m bis zu 11 m festgesetzt. Diese Abstände berücksichtigen hier notwendige Abstände zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern mit Tiefen von 8,0 m und zu Grünflächen der Ortseingrünung.

Im GE02-Gebiet werden die Baugrenzen nach Westen, Osten und zum GE01-Gebiet mit 3,0 m festgesetzt. Dieser Abstand orientiert sich am baulichen Bestand, der mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht eingeschränkt werden soll. Nach Süden grenzt die Baugrenze aufgrund des baulichen Bestands teilweise an die südliche Grundstücksgrenze des Gebiets. Entlang des geplanten Gehwegs an der Südseite des GE02-Gebiets wird aufgrund der bestehenden baulichen Situation und zur Freihaltung von



Freiflächen entlang des Gehwegs der Abstand der Baugrenze mit 4,0 m bis ca. 8,0 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass die zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen ihre Bauwünsche erfüllen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen, wobei geringe Überschreitungen in begründeten Ausnahmefällen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Fluchttreppen, technischen Anlagen) zugelassen werden können.

Über die textliche Festsetzung 3.2 wird geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere Garagen und Nebengebäude als hochbauliche Anlagen, die die Randbereiche und die Eingrünungsmaßnahmen erheblich stören würden, ausgeschlossen werden. Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Wege und Plätze, Spielgeräte und Freiraumelemente, Umwehrungen, Rettungswege und -anlagen (z. B. Fluchttreppen, auch als Teil der Hauptnutzung), Versorgungseinrichtungen und überdachte Fahrradplätze sowie Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet werden, aber keine Gebäude sind (z. B. Rangierbereiche und Stellplatzzufahrten), sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der anzulegenden Bäume und deren Wurzelräume zulässig bleiben (gem. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

## 4.5 Grünflächen

### **öffentliche Grünfläche Grünanlagen (GA1)**

Entlang der Planstraße A werden die Freiflächen zwischen der Straße und dem GE02-Gebiet sowie zu den verbleibenden Wiesen und Weidenflächen auf dem Flurstück 2208 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlagen festgesetzt. Diese Flächen sollen vorrangig der Eingrünung und Gestaltung des Straßenraumes dienen, aber auch notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen wie z.B. Trafostationen oder Löschwasserzisternen zur Verfügung stehen. Gem. textl. Festsetzung 4.2.1 sind die Grünanlagen als Extensivgrün anzulegen und ist in der westlich der Planstraße gelegenen Grünanlage entlang der Straße eine zweireihige Baumpflanzung aus mind. 21 Bäumen und auf der östlich der Straße gelegenen Grünanlage entlang der Straße eine einreihige Baumpflanzung aus mind. 14 Bäumen vorzunehmen. Diese Baumpflanzungen dienen neben der Eingrünung und Gestaltung des Straßenraumes auch dem Klimaschutz durch Verschattung der Straßenflächen. Den Aufheizungseffekten durch bebaute und versiegelte Flächen kann damit entgegengewirkt werden.

Zur Freihaltung der Grünanlagen von baulichen Anlagen bis auf notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Technische Anlagen für die Verkehrsunterhaltung werden gem. textl. Festsetzung 4.2.1 Flächenversiegelungen jeglicher Art mit Ausnahme von verkehrstechnischen Anlagen, wie beispielsweise Straßenlaternen oder Verkehrsschilder sowie notwendigen Rettungswegen und Versorgungseinrichtungen (unterirdische Leitungen und Kanäle, Trafostation, Löschwasserzisterne) ausgeschlossen.

### **öffentliche Grünfläche Grünanlagen (GA2)**

Die öffentliche Grünanlage GA2 umfasst Flächen westlich des GE 01-Gebiets an der westlichen Planbereichsgrenze. Diese Flächen beinhalten einen vorhandenen Unterhaltungsweg, der der Unterhaltung der Flächen westlich des Hühnerfarngeländes dient, sowie ein vorhandenes Feldgehölz. Diese Flächennutzung soll auch weiterhin bestehen bleiben. Dementsprechend wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung



Grünanlage festgesetzt. Ergänzend dazu, wird das zu erhaltende Feldgehölz innerhalb diese Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Gem. textl. Festsetzung 4.2.1 ist das vorhandene Feldgehölz dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zur Sicherung des vorhandenen Weges wird die Anlage eines geschotterten Pflegeweges auf bis zu 540 m<sup>2</sup> zugelassen. Da das Plangebiet in diesem Bereich an den Böschungsfuß des Bahndamms der Kanonenbahn grenzt, wird zur Abfangung von Oberflächenwassers vom Bahndamm zudem die Anlage einer Rasenmulde auf bis zu 540 m<sup>2</sup> zugelassen.

### **private Grünfläche Ortsrandeingrünung (GA3)**

Die private Grünfläche GA3 umfasst einen 10 breiten Streifen entlang der westlichen Grenze des GE01-Gebiets zwischen dem GE-Gebiet und der Grünanlagenfläche GA2. Diese Fläche soll zur Eingrünung des GE01-Gebiets, wie auch die Pflanzzonen innerhalb des GE01-Gebiets, mit einer geschlossene Baum- und Strauchhecke bepflanzt werden. Die Fläche soll den Gewerbegebieten als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung zugeordnet werden. Eine Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet und Ausweisung einer Pflanzzone, wie in anderen Bereichen, soll hier nicht erfolgen, um die Flächenversiegelung zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes weiter zu reduzieren. Dementsprechend wird dieser Grünstreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Bepflanzung regelt die textl. Festsetzung 4.2.4.

### **öffentliche Grünfläche Kleingarten**

Als Ersatz für den Entfall der Kleingärten nördlich des Hühnerfarmgeländes sollen Teile des Flurstücks 2209 der Kleingartennutzung zugeführt werden. Im nördlichen Bereich der Fläche befindet sich bereits eine Gartennutzung mit Gebäude. Bei der Flächengröße von ca. 4.291 m<sup>2</sup> können hier unter Berücksichtigung des vorhandenen Gartengrundstückes und des erforderlichen Erschließungswegs ca. 6 bis 10 Gartenparzellen bei Parzellengrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> entstehen. Erschlossen werden soll die Kleingartenanlage über eine bestehende Zufahrt von der L1005. Das Flurstück wird, neben der bestehenden Gartennutzung, als Weidefläche genutzt und liegt ansonsten brach. Um die Fläche der Kleingartennutzung zuzuführen, wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt. Die Bebauung und Zuwegung der einzelnen Parzellen wird über die textl. Festsetzung 4.2.3 geregelt. Bei der Bebauung wird sich an den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) vom 28. Februar 1983 in der aktuellen Fassung orientiert (§ 3 Kleingarten und Gartenlauben Nr. 2 BKleinG). Danach ist pro Gartenparzelle die Anlage einer Gartenlaube einschl. überdachtem Freisitz mit max. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Weitere Oberflächenbefestigungen sind max. bis 10 % der jeweiligen Gartenparzelle und nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einer dauerhaften Mindestdurchlässigkeit von >270 l/s\*ha (z.B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig. Abweichend davon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden. Zudem werden die Anlage eines geschotterten Pflegeweges zur Erschließung der Gartenparzellen und die Anlage einer Rasenmulde zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser jeweils auf einer Grundfläche von bis zu 400 m<sup>2</sup> im Bereich der Grünfläche zugelassen.

Der Kleingartenbereich befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Dingelstädt an einer qualifizierten Straße, der L1005. Auch nach der beabsichtigten Verschiebung der Ortsdurchfahrt auf die Westseite des Anschlusses der Planstraße A an die L1005 wird der



Kleingartenbereich und das östlich angrenzende Wiesen- und Weidegrundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen. Nach § 24 Abs. 1 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) dürfen bauliche Anlagen, jeglicher Art außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht innerhalb der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 1005, errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen. Dies ist bei baulichen Anlagen insbesondere im Bereich der Kleingärten zu beachten. Ausnahmen können bei der Straßenbaulastträgerin beantragt werden.

## 4.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft**

Zur Eingriffsminimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden sowie zur Einfügung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild und zum Klimaschutz werden im Bebauungsplan entsprechende landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Umweltberichtes und den planerischen Zielen zur Eingrünung des Plangebiets.

### **Geltungsbereich 1**

#### **Pflanzmaßnahmen im Plangebiet**

Für die Eingrünung des GE01 -Gebiets zur Einfügung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild werden entlang der GE-Gebietsgrenzen nach Norden, Süden und Osten zur offenen Landschaft 8 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Fläche P1). Die Pflanzflächen sind gem. der textl. Festsetzung 4.1.1 mit geschlossenen Baum-Strauchhecken zu bepflanzen, wobei pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung (StU 16-18 cm, 3xv, mDb) sowie 25 heimische, standortgerechte Laubsträucher (mind. 100-150 cm, oB) zu pflanzen sind.

Für die Vorgartengestaltung und Eingrünung des GE01-Gebiets gegenüber dem Straßenraum sowie zur grünordnerischen Gestaltung und Verschattung des Straßenraumes und von Betriebsflächen zur Reduzierung von Aufheizungseffekten, die dem Klimaschutz entgegenstehen, werden entlang der Straßen 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Fläche P2). Die Pflanzflächen sind gem. der textl. Festsetzung 4.1.2 mit geschlossenen Baum-Strauchhecken zu bepflanzen, wobei pro 60 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung (StU 16-18 cm, 3xv, mDb) sowie 15 standortgerechte Laubsträucher (mind. 100-150 cm, oB) zu pflanzen sind. Die festgesetzten Pflanzflächen zur Straße können gem. der textl. Festsetzung 4.1.2 für die notwendigen Grundstückszufahrten auf einer Straßenfrontlänge von insgesamt max. 10 m je Grundstück unterbrochen werden. Diese maximale Länge kann auch auf mehrere Zufahrten verteilt werden. Mit der Vorgabe der maximalen Unterbrechungsbreite soll eine komplette Auflösung der festgesetzten Pflanzzone durch Zufahrten vermieden und der Nutzungszweck der Baum-Strauchhecke erreicht werden.

Für das GE02-Gebiet können aufgrund der vorhandenen Bebauung und der geringen Abstände der Bebauung insbesondere zur östlichen Grundstücksgrenze keine besondere Eingrünungsmaßnahme zur offenen Landschaft erlassen werden. Nach Westen erfolgt eine Eingrünung durch die angrenzende öffentliche Grünanlage GA1 mit den vorgegebenen Baumpflanzungen.



Zur Begrünung der Flächen innerhalb der GE-Gebiete und zur Beschattung und Begrünung von größeren Stellplatzanlagen, wird durch die textl. Festsetzung 4.1.3 bestimmt, dass je angefangene 5 nicht überdachte Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung in einer Pflanzgrube von mind. 10 m<sup>2</sup> und einer Mindestpflanztiefe von 1,50 m in direkter räumlicher Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen ist. Damit diese Baumpflanzungen auch zur Verschattung der befestigten Stellplätze und Zufahrten beitragen, wird mit der textl. Festsetzung auch eine entsprechende Anforderung an die Baumstandorte gestellt. Diese Maßnahme gilt nicht für unterbaute (z.B. durch Tiefgaragen oder Keller) oder durch Gebäude (z. B. Garagen oder Parkdecks, aufgeständerte Gebäude) überbaute Stellplätze. Des Weiteren wird durch die textl. Festsetzung 4.1.4 bestimmt, dass zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen in den Pflanzzonen und der Baumpflanzungen an Stellplatzanlagen pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (StU 18-20, 3xv, mDb) in einer mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) zu pflanzen ist.

Zur Begrünung des Straßenraumes der Planstraße A ist neben den Baumpflanzungen in den angrenzenden Grünanlagenflächen und den Pflanzzonen auf den Baugrundstücken eine Bepflanzung des Wendeplatzes vorgesehen. Gem. textl. Festsetzung 4.3.1 ist innerhalb des Wendekreises ein Baum 1. Ordnung (H. StU 18-20, 3xv, mDb) in einer mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelten Pflanzgrube (Mindesttiefe 1,5 m) anzupflanzen. Des Weiteren werden entlang der L1005 sieben den Straßen- und Landschaftsraum prägende Laubbäume zeichnerisch und textlich (Festsetzung 4.3.2) als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Begrünung und naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens auf der festgesetzten Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken an der nordöstlichen Planbereichsgrenze wird mit der textl. Festsetzung 4.4.1 vorgegeben, dass das Regenrückhaltebecken als unbefestigtes Erdbecken zu gestalten ist. Eine Überbauung durch Ein-/Auslaufbauwerke wird dazu auf max. 15 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Anlage eines geschotterten Pflegeweges wird mit einer Fläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> innerhalb der Versorgungsfläche zugelassen. Zur Eingrünung sollen auf 100 m<sup>2</sup> der Versorgungsfläche Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (mind. 100-150 cm, oB, Pflanzabstand 2x2 m) vorgenommen werden.

### **Dach- und Fassadenbegrünung**

Um der aktuellen Entwicklung im Bereich des Klima-, Natur- und Artenschutzes von Baugebieten Rechnung zu tragen, werden, um das örtliche Klima zu verbessern, Retentionsräume aufgrund der Flächenversiegelungen zu schaffen sowie die Außenwohnbereichsqualität und das Habitatangebot zu steigern und dem Flächenverlust von Naturräumen und der Aufheizung von großflächig versiegelten Siedlungsbereichen entgegenzuwirken, ergänzend zu den bisher erlassenen Grünfestsetzungen die Anlage von mindestens extensiven Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen vorgegeben.

Mit der Festsetzung 4.6.1 werden für lichtundurchlässige Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° bis 15° Dachneigung Gründächer mit einer mind. extensiven Dachbegrünung auf einer mind. 10 cm starken Vegetationsschicht vorgegeben. Die Anlage von technischen Anlagen, Dachwegen und Terrassen auf Dächern wird jedoch nicht ausgeschlossen, um eine sinnvolle Nutzung der Dachflächen als Erholungs- und Freizeitbereiche sowie für die notwendigen



Zuwegungen insbesondere auf Tiefgaragendächern zuzulassen. Die Anlage von aufgeständer-ten Photovoltaikanlagen auf den Gründächern schließt sich nicht aus.

Im Plangebiet sind vorrangig Flachdachbauten geplant, so dass hier die Vorgabe zu den Dachbegrünungen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern ausreichend bestimmt ist. Bei steilen Dächern über 15 ° Dachneigung ist der konstruktive und der Unterhaltungsaufwand für die Gründächer sehr hoch und würde in keinem Verhältnis mehr zum klimatischen und ökologischen Nutzen stehen.

Mit der textlichen Festsetzung 4.6.2 wird ergänzend dazu verbindlich festgesetzt, dass die östlichen und südlichen Fassadenflächen von neu entstehenden Gebäuden zu begrünen sind. Dabei hat der Flächenanteil der Begrünung insgesamt mind. 15 % der Fassadenfläche eines Gebäudes zu betragen. Pro 2 laufende Meter entsprechender Fassadenlänge ist eine Schling-/Rand-/Klimm- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Die Funktion der Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Begrünungsziel ist innerhalb von 15 Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes zu erreichen. Aufgrund des vorhandenen Bahndamms an der Westseite des Plangebiets, der das Plangebiet nach Westen abschirmt, und der für Fassadenbegrünungen ungeeigneteren Nordseite wird die Forderung einer Fassadenbegrünung auf die Ost- und Südseiten der Gebäude beschränkt. Um den Grundstückseigentümern mehr Spielraum bei der Gebäudegestaltung hinsichtlich der Fassadenbegrünung einzuräumen, können bei der Errichtung von mehreren Gebäuden innerhalb eines Baugrundstücks die Fassadenbegrünungsverpflichtungen einzelner Gebäude auf Gebäudefassaden anderer Gebäude auf dem Grundstück übertragen werden. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen aus Gründen des Brandschutzes oder besondere technischer Erfordernisse zulässig

Bei der Anlage der Dach- und Fassadenbegrünung sind die Hinweise und Vorgaben der FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. [[www.fll-ev.de](http://www.fll-ev.de)]) zur Bauwerksbegrünung – 1. Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018, 2. Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen, Ausgabe 2018 - zu beachten und zu berücksichtigen.

### **Schotter-Gärten**

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächen-nutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem Charakter des Siedlungsraumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt führen. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textl. Festsetzung Nr. 4.1.5 wird daher die Anlage von Schotter- und/oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefestigungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zulässig bleiben. Die Befestigung der vorgenannten Flächennutzungen mit Kies- und Schotter reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.



### **Reduzierung der Flächenversiegelung**

Um den Eingriff in den Boden durch eine übermäßige Flächenversiegelung zu reduzieren, wird mit der textl. Festsetzung 4.5.1 bestimmt, dass die Befestigung privater nicht überdachter oder unterbauter Stellplätze in den GE-Gebieten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig ist.

### **Allgemein**

Die Maßnahmen und Pflanzungen der Festsetzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern und/ oder Erschließungsträger den Festsetzungen entsprechend in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude bzw. des jeweiligen Bauvorhabens herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume und Sträucher sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Bepflanzungen jeglicher Art sind grundsätzlich nur außerhalb der Straßengrundstücke der Landesstraße vorzunehmen. Pflanzmaßnahmen entlang der Landesstraße innerhalb des Plangebiets sind frühzeitig mit der Straßenbaulastträgerin abzustimmen.

### **Geltungsbereich 2**

#### **Kompensationsdefizit, externe Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich eines Teils des Kompensationsdefizites sind Ausgleichsmaßnahmen durch eine Renaturierung der Riethteiche im Riethpark vorgesehen. Da dieser Umgestaltung teilweise der bestehenden textl. Festsetzung 4.1 des Bebauungsplanes Nr. 27 entgegensteht und die Renaturierung der Rietteiche auch planungsrechtlich durch eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung 4.1 gesichert werden soll, wird eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 durchgeführt wird. Zur Umsetzung der Renaturierung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 über die textl. Festsetzung 4.8 bestimmt, dass die bisherige textliche Festsetzung 4.1 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“ aufgehoben wird und die beiden Teiche der Parkanlage auf dem Flurstück 652/2 naturnah zu renaturieren und zu entschlammen sind. Die Ufermauern sind rückzubauen und in naturnahe Uferböschungen mit amphibischen Zonen und Uferböschungsansaaten (Regio-Saatgut) umzuwandeln. Es sind Initialpflanzungen mit Uferröhricht durchzuführen und 6 Schwarzerlen (StU 18-20) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Wasservegetation mit Tannenwedel (*Hippuris vulgaris*) ist vor Umbauarbeiten in Teilbereichen fachgerecht abzustechen, zwischenzulagern und wieder einzubringen. Die derzeit die Teiche umlaufenden Schotterwege sind auf 270 m<sup>2</sup> vollständig rückzubauen und mit Kräuterrasen zu begrünen. Die Flächenversiegelung im Bereich der Parkanlage ist nur im Rahmen der bestehenden Grundflächen der Wege, Plätze und sonstigen befestigten Anlagen und Einrichtungen unter Berücksichtigung der Versieglungsreduzierung durch die vorgenannte Teichrenaturierung zulässig.

Diese Ausgleichsmaßnahme mit 58.000 Werteinheiten wird der Fläche der Planstraße A im Bebauungsplan Nr. 29 „An der I. Eberhöhe“, Stadt Dingelstädt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsfläche zugeordnet.

#### **Hinweise zum Baum- und Artenschutz, externe Ausgleichsmaßnahmen**

Zu den Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf folgende zu beachtende Maßnahmen und Regelungen hingewiesen:



#### 1. Baumschutz und Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten ist es gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei nicht vermeidbaren Rodungen oder Rückschnitten von Bäumen und Gehölzen, welche über schonende Form- und Pflegeschnitte hinausgehen, innerhalb des o.g. Zeitraumes, ist eine entsprechende Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

#### 2. Besonderer Artenschutz – Gebäudebrüter und Fledermäuse

Zum Ausgleich der Habitatverluste durch Abriss und/ oder Sanierung von Bestandgebäuden im Plangebiet sind pro Baugrundstück min. jeweils eine künstliche Nisthilfe für nischenbrütende Vögel und Fledermäuse an fachlich geeigneten Positionen an den Fassaden neu errichteter Gebäude sowie sanierter Bestandsgebäude anzubringen oder baulich in diese zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme sollte vertraglich bei Veräußerung der Grundstücke im Kaufvertrag gesichert werden.

#### 3. Hinweise zum Gebäudeabriss

Aus Artenschutzgründen sind beim Abriss von Bestandsgebäuden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Gebäudeteilbereiche, welche als Quartier-/Brutplätze von Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden, dürfen nur außerhalb der jeweiligen Brut-/Nutzungsphase abgerissen werden.

#### 4. Außenbeleuchtung

Aus Artenschutzgründen wird zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren darauf hingewiesen, dass die neu errichtete Außenbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen sollte. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

#### 5. Externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen

Das verbleibende bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 440.395 Werteinheiten sowie die Artenschutzmaßnahme für Rauchschnalben werden durch externe Maßnahmen kompensiert und durchgeführt. Die einzelnen Maßnahmen und die Umsetzung werden vertraglich zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. den Maßnahmenträgern festgelegt.

## 4.7 Versorgungsflächen

Um Abflussverschärfungen aufgrund der geplanten Bebauung und der Erschließungsanlagen zu vermeiden, werden für das GE01-Gebiet Oberflächenwasserrückhaltmaßnahmen festgesetzt.

Geplant ist für das GE01-Gebiet die Rückhaltung über ein zentrales Regenrückhaltebecken vorzunehmen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Fläche wird die Fläche, die nordöstlich des GE 01-Gebiets liegt, seiner Nutzung entsprechend als Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken mit einer Flächengröße von ca. 2.443 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit der textl. Festsetzung 4.4.1



wird die Bepflanzung und Gestaltung des Beckens ergänzend geregelt. Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahe Rückhalte mulde mit Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt über eine Drosselung in den nördlich des Plangebiets verlaufenden Graben.

Mit den Oberflächenwasserrückhaltemaßnahmen soll erreicht werden, dass der Spitzenablauf des Oberflächenwassers so weit reduziert wird, dass er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.

#### **4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers vom GE01-Gebiet und der Planstraße A soll aufgrund der vorhandenen Topographie, der Lage des Rückhaltebeckens sowie den möglichen Anschlusspunkten für die Schmutzwasserentsorgung von der Planstraße A südlich des Wendeplatzes an der Südseite des GE01.3-Gebiets in Richtung Osten und entlang der festgesetzten Pflanzzone an der Ostseite des GE 01-Gebiets bis zum Rückhaltebecken erfolgen. Der Schmutzwasserkanal soll auf Höhe des östlich angrenzenden Flurstücks 826 nach Osten abzweigen und über das genannte Flurstück bis zum Schmutzwasserkanal in der Straße An der Mehelsee geführt werden. Zudem ist nicht auszuschließen, dass entlang dieser geplanten Kanalführung von Entsorgungsleitungen auch Versorgungsleitungen geführt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Kanalführung und von möglichen Versorgungsleitungen und zur Sicherung der notwendigen Unterhaltung der Leitungen werden auf den betroffenen privaten Baugrundstücken Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

#### **4.9 Verkehr**

##### **Straßen**

Die Erschließung des GE01-Gebiets ist über eine neue Erschließungsstraße von der L1005 zum ehemaligen Hühnerfarmgelände vorgesehen, da eine Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet (GE02) aufgrund der vorhandenen Bebauung und der für die Straßenführung zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich ist. Zudem stehen einer Erschließung über das GE02-Gebiet die derzeitigen Besitzverhältnisse entgegen. Da die Stadt Teile der westlich des GE02-Gebiets gelegenen Grundstücke erwerben konnte, wird die neue Erschließungsstraße zum Hühnerfarmgelände über das Flurstück 2207 geführt. Die Straße ist so angelegt, dass sie etwa mittig der Südseite des Hühnerfarmgeländes auf das GE01-Gebiet trifft und in der Mitte des Hühnerfarmgeländes in einem Wendepplatz mit einem Durchmesser von ca. 25 m endet. Durch diese Lage der Straße verbleiben seitliche Restflächen auf dem Flurstück 2207, die als Gehwegflächen und Grünanlagen genutzt werden. Die neue Erschließungsstraße, die im Bebauungsplan mit Planstraße A bezeichnet wird, wird ihrer Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von ca. 11,50 m und ist damit ausreichend bemessen, um entlang der Fahrbahn mit einer geplanten Breite von ca. 6 m noch Gehwege oder/ und Längsparkplätze anordnen zu können. Die Straßenbreite und die Größe des Wendepplatzes ist so bemessen, dass sie die zu erwartenden Anliegerverkehre sowie den Müll- und Rettungswagenverkehr ohne Probleme aufnehmen kann.



Um den Einmündungsbereich der Planstraße A in die L1005 sowie die verkehrliche Erschließung der sonstigen Grundstücke im Planbereich an der L1005 planungsrechtlich abzusichern, werden die durch die neuen Erschließungsanlagen betroffenen Bereiche der L1005, in den Planbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Anschluss der neuen Straße erfolgt im Rahmen der späteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Baulastträgerin der L1005. Eine Differenzierung der Verkehrsfläche in Straßenfläche und Verkehrsgrünfläche erfolgt hier nicht, da die Straße anderen gesetzlichen Bestimmungen unterliegt und ein Ausbau der Straße durch z. B. Grünflächen im öffentlichen Straßenraum und Pflanzmaßnahmen nicht eingeschränkt werden darf. Lediglich die das Landschaftsbild prägenden Laubbäume an der Südseite der Parzellengrenze der L 1005 werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Für den Knotenpunkt der Planstraße A mit der L1005 wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine detaillierte Entwurfsplanung aufgestellt, die mit der Straßenbaulastträgerin abgestimmt wird. Über Art, Umfang und Durchführung der Maßnahme wird eine Vereinbarung mit der Straßenbaulastträgerin abgeschlossen.

Die vorhandene Erschließung des GE02-Gebiets und der Flurstücke 846/1 und 847/1 von der L1005 wird im bisherigen öffentlichen Bereich planungsrechtlich durch die Festsetzung der Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Die Straße wird im Bebauungsplan als Planstraße B bezeichnet. Die Straßenbreite liegt bei ca. 8,0 m und die Straßenbreite des Stichweges zu den Flurstücken 846/1 und 847/1 bei ca. 4,0 m. Über die Planstraße B wird auch der geplante Gehweg, der auch auf für den Fahrradverkehr nutzbar sein soll, entlang der L1005 geführt. Eine durchgängige parallele Führung des Gehwegs entlang der L1005 ist aufgrund der Geländetopographie nicht möglich.

### **Gehweg**

Um das Plangebiet von der Ortslage fußläufig und per Fahrrad zu erschließen und einen späteren Ausbau einer fußläufigen und Fahrrad-Verbindung bis zu Kanonenbahn und den westlich davon gelegenen Ortschaften zu ermöglichen, soll planungsrechtlich die Anlage eines Gehwegs entlang der L1005 vorbereitet werden. Geplant ist den Weg von der Ortslage kommend auf der Nordseite der L 1005 mit einer Gehwegbreite von ca. 3,5 m über die Planstraße B bis zur Planstraße A zu führen. Aufgrund der gegebenen Topographie schließt der Gehweg erst in einer Entfernung von ca. 50 m zur L1005 an die Planstraße A an. Entlang der Ostseite der Planstraße A verläuft der Gehweg bis zum GE01-Gebiet, das damit fußläufig erschlossen wird. Von der Planstraße A verläuft der Gehweg nach Westen parallel entlang der Parzellengrenze der L1005. In diesem Bereich ist der Gehweg mit einer Breite von ca. 5,0 m vorgesehen, um darüber über ein Sondernutzungsrecht auch eine Erschließung der westlich der Planstraße A gelegenen Grünflächen zu ermöglichen, soweit dies für die Erschließung der Grundstücke erforderlich wird. Der geplante Gehweg wird im Bebauungsplan den Planungen entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg festgesetzt. Die Nutzung des Weges für den Fahrrad- oder auch Anliegerverkehr wird später über Sondernutzungsrechte und einer entsprechenden Beschilderung ermöglicht.

### **Bauverbotszone**

Das Plangebiet befindet sich derzeit entlang der L1005 außerhalb der Ortsdurchfahrt und damit straßenrechtlich im Außenbereich. Die Ortsdurchfahrt soll jedoch zur Einbindung des Plangebiets zum Siedlungsbereich der Stadt Dingelstätt auf die Westseite des



Einmündungsbereiches der Planstraße A in die L1005 verlegt werden. Damit würde das GE02-Gebiet innerhalb der Ortslage liegen und sind Maßnahmen zur Einhaltung der Bauverbotszone für diesen Bereich nicht erforderlich. Die Grünflächen westlich der Planstraße A verbleiben jedoch im Außenbereich. Für diese Flächen gilt, dass gem. § 24 Abs. 1 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) bauliche Anlagen, jeglicher Art außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht innerhalb der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 005, errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen. Ausnahmen sind nur mit Genehmigung der Straßenbaulastträgerin und begründeten Fällen zulässig und müssen entsprechend durch die jeweils Bauenden beantragt werden.

Auch der geplante Gehweg liegt im Bereich der 20 m Bauverbotszone zur L1005. Bei Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes und Zustimmung des Straßenbaulastträgerin zu den Planungen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, kann die Anlage des Gehweges jedoch gem. § 24 Abs. 8 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 in der aktuellen Fassung zugelassen werden.

#### **Sichtdreiecke**

Die einzuhaltenden Sichtdreiecke des Anschlussbereich der Planstraße A an die L1005 werden nicht dargestellt. Aufgrund des Abstandes des Fahrbahnrandes der L1005 zum Beginn der Planstraße A von ca. 10 m ist davon auszugehen, dass die Sichtdreiecke innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der L 1005 liegen und damit nicht von festgesetzten, die Sicht einschränkenden Bau- und Pflanzmaßnahmen, betroffen werden.

#### **Ruhender Verkehr**

Die Planstraße A ist in seiner Breite so bemessen, dass für den Besucherverkehr des GE01-Gebiets längs der Straße Parkplätze in Längsstellung mit Breiten bis zu 3,0 m angelegt werden können. Die sonstigen notwendigen Stellplätze sind projektbezogen auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Zahl bereitzustellen. Eine Festsetzung der Zahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Die Bemessung der notwendigen Zahl der Stellplätze unterliegt anderen gesetzlichen Bestimmungen.

## **4.10 Immissionsschutz**

Von den GE-Gebieten können Immissionsbelastungen für schutzwürdigen Wohnnutzungen und Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft ausgehen. Zum Vorhaben wurde daher eine schalltechnische Begutachtung durch das Schallschutzbüro Doose, Erfurt, vorgenommen.

Mit dem Gutachten wurde die notwendige Emissionskontingentierung ermittelt, um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen Nachbarschaft (vorhandene Wohn- und Mischgebiete östlich des Plangebiets und vorhandene und geplante Kleingartenanlagen südlich und westlich der GE-Gebiete) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete einzuhalten. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den prognostizierten Gewerbeverkehr auf den vorhandenen öffentlichen Straßen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen geprüft.

Gem. der aktuellen Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.03.2019 – BVerwG 4 BN 45.18) dürfen nicht alle Flächen von GE-Gebieten kontingentiert werden. Es



müssen zur Wahrung der Gebietsausweisung auch uneingeschränkte Gewerbeflächen verbleiben. Diese Vorgabe muss jedoch nicht auf jedes einzelne GE-Gebiet angewandt werden, sondern kann sich in der Gesamtbetrachtung auch auf mehrere zusammenhängende Gewerbegebietsflächen der Gemeinde erstrecken. Für das Plangebiet soll jedoch der nördliche Bereich des GE 01-Gebiet schalltechnisch nicht eingeschränkt werden. Als Ergänzung dieses uneingeschränkten GE-Gebietsbereiches werden zur Einhaltung des Immissionssschutzes der schutzwürdigen Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft eine Lärmemissionskontingentierung für die sonstigen Bereiche vorgenommen.

### **Immissionsschutz der schutzwürdigen Nachbarschaft Gewerbelärm**

Um den Schallschutz gegenüber der schutzwürdigen baulichen Nachbarschaft zu gewährleisten, werden das GE01-Gebiet in drei (GE01.1, G01.2, GE01.3) und das GE02-Gebiet in zwei Teilflächen (GE02.1, GE02.2) gegliedert. Die Teilfläche GE01.1, die den nördlichen Bereich des GE01-Gebiets umfasst, bleibt schalltechnisch uneingeschränkt. Für die übrigen Teilflächen werden Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Auf Basis der Untersuchung wurde für das GE01.2-Gebiet ein Emissionskontingent tags von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 45 dB(A)/m<sup>2</sup>, für das GE01.3-Gebiet ein Emissionskontingent tags von 69 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 53 dB(A)/m<sup>2</sup>, für das GE02.1-Gebiet ein Emissionskontingent tags von 70 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 51 dB(A)/m<sup>2</sup> und für das GE02.2-Gebiet ein Emissionskontingent tags von 63 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 48 dB(A)/m<sup>2</sup> ermittelt. Eine Überschreitung dieser Vorgaben ist dann möglich, wenn in einem schalltechnischen Einzelgutachten am maßgeblichen Nachweisort die Immissionsanteile nicht überschritten werden. Die Beurteilungspegel sollen hierbei min. 15 dB (A) unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm liegen. Bei der Geräuschkontingentierung der Gewerbeteilflächen wurden die Ansprüche der bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich des GE02-Gebies berücksichtigt und im Bereich des GE01-Gebiets so dimensioniert, dass auch mit der schaltechnischen Einschränkung eine gute Vermarktung der unbebauten Gewerbegrundstücken möglich ist. Die Festsetzung der Kontingentierung erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung 5.

Bei Berücksichtigung der vorgegebenen Kontingentierung, können an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Für allgemeine Wohngebiete (WA) sind tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A) und für Mischgebiete (MI) tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) einzuhalten. Da für Kleingärten (KG) weder in der 16. BImSchV noch in der TA-Lärm eine konkrete Einstufung besteht, werden die Kleingärten Tag und Nacht mit den Immissionsrichtwert von 60 dB(A), wie für ein Dorfgebiet am Tage, eingestuft. Die Vorbelastung der Immissionsorte durch gewerbliche Vorbelastung wurde bei der Ermittlung der notwendigen Emissionskontingente berücksichtigt.



Als maßgebliche Immissionsorte wurden im Gutachten folgende Immissionsorte angegeben:

Lfd. Nr.	Immissionsort	Gebäudeadresse	Gebietseinstufung
01	WA_ES	Entwicklungsfläche Eduard-Schweikert-Str.	WA
02	KG_BW	Kleingarten Beuerscher Weg	KG
03	KG_BW	Kleingarten Beuerscher Weg	KG
04	AM_30	An der Mehelsee Nr. 30	WA
05	WA_AM1	Entwicklungsfläche An der Mehelsee	WA
06	WA_AM2	Entwicklungsfläche An der Mehelsee	WA
07	WA_AM3	Entwicklungsfläche An der Mehelsee	WA
08	AM_16	An der Mehelsee Nr. 16	WA
09	HS_46	Heiligenstädter Straße Nr. 46	MI
10	HS_50	Heiligenstädter Straße Nr. 50	MI
11	KG_HS1	Kleingarten Heiligenstädter Straße	KG
12	KG_HS2	Kleingarten Heiligenstädter Straße	KG
13	KG_2209	Kleingarten im B-Plan, Flurstück 2209	KG
14	KG_2209	Kleingarten im B-Plan, Flurstück 2209	KG
15	KG_2209	Kleingarten im B-Plan, Flurstück 2209	KG

Auf Grundlage der festgesetzten Kontingentierung müssen die Betriebe in den betroffenen Teilflächen einen Nachweis gemäß der TA-Lärm führen.

*Die Schallabstrahlung, der in Anspruch genommenen Kontingentfläche nach DIN 45691, bildet die Obergrenze für die Bewertung der Schallabstrahlung durch die geplanten Lärmquellen des Betriebes im dreidimensionalen Berechnungsmodell. Bei einer geplanten Ausrichtung aller betrieblichen Lärmquellen in eine ortsabgewandte Richtung, können die Betriebe oftmals auch höhere Emissionen erzeugen. Alternativ müssen betriebliche Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.*

*Innerhalb des Bebauungsplanes ist der Nachweis nach der TA-Lärm zu geplanten schutzwürdigen Nutzungen wie Büroräume zu führen. Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte müssen betriebliche Lärmschutzmaßnahmen greifen.*

*Neu geplante Bürogebäude müssen in der Planung für ein ausreichendes Schalldämmmaß sorgen. (Auszug aus dem Gutachten, Kapitel 10. Zusammenfassung, S. 24)*

### **Verkehrslärm**

Im Gutachten werden die Auswirkungen der möglichen Verkehrserhöhung auf der L1005 bezüglich schutzwürdiger Nutzungen betrachtet. Dabei wurde die Belastung ohne den zusätzlichen und mit dem zusätzlichen Verkehr untersucht.



Für die L1005 wurden dabei vorhandene Verkehrszählungen von 2015 zu Grunde gelegt. Für die neue Erschließungsstraße wurden die möglichen Verkehre gem. der Schriftreihe „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ abgeschätzt.

Als Immissionsorte wurden die Immissionsorte für die Kontingentierung sowie weitere Immissionsorte an der L 1005 berücksichtigt.

Zu prüfen ist im Rahmen des Gutachtens, inwieweit es durch die Erhöhung der Verkehrszahlen und dem damit verbundenen Verkehrslärm zu einer wesentlichen Änderung der Straße nach der 16. BImSchV kommt, die Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen könnte. Es wurden an den betroffenen Immissionsorten das Verkehrsaufkommen mit und ohne dem geschätzten neuen Gewerbeverkehr und die Auswirkungen berechnet. Danach erhöht sich der Beurteilungspegel durch die neuen Verkehre an den betroffenen Immissionsorten um 0,6 bis 0,8 dB (A). Trotz dieser Erhöhung wird an keinem Immissionsort das Kriterium der wesentlichen Änderung erfüllt. Maßnahmen zur Lärmreduzierung sind daher aufgrund der zusätzlichen Verkehre im öffentlichen Straßenraum nicht erforderlich.

Die Erhöhung um bis 0,8 dB(A) ist in der Regel für Personen aufgrund der Vorbelastung kaum wahrnehmbar. Diese beginnt erst bei 2 dB(A). Die Erhöhung kann daher zu Gunsten der Nachnutzung der Gewerbebrache für dringend benötigte Gewerbeflächen als Zumutbar gewertet werden.

#### **4.11 Nachrichtliche Darstellungen**

Für die Bereitstellung eines Platzes für die Strom- und Löschwasserversorgung des GE01-Gebiets wird in der östlichen Grünanlagenfläche entlang der Planstraße A ein Standort für eine Trafostation und in der westlichen Grünanlage der Standort einer Löschwasserzisterne für das Baugebiet dargestellt. Da die Erschließungsplanung noch nicht erfolgt ist und noch umfangreiche Abstimmungen mit den Versorgungsträgern notwendig sind, ist auch ein Abweichen der vorgesehenen Standorte nicht auszuschließen. Daher erfolgt im Bebauungsplan keine verbindliche Festsetzung. Versorgungsanlagen und -einrichtungen werden in den Grünanlagen entlang der Straße grundsätzlich zugelassen (textl. Festsetzung 4.2.1).

#### **4.12 Örtliche Bauvorschriften**

Um das Einfügen der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild insbesondere aufgrund der weiten Sichtwirkung des Plangebiets und der Lage vor dem Bahndamm der denkmalgeschützten Kanonenbahn neben den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets, der Reduzierung der baulichen Dichte durch Beschränkung der GRZ sowie die Beschränkung der Gebäudehöhe weiter zu verbessern, werden bezüglich der Dachfarbe von Neubauten und der Einfriedung der Gewerbegrundstücke über eine „Örtliche Bauvorschrift“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 und 4 ThürBO Vorgaben festgesetzt.

Um die visuelle Wirkung der Gebäude zu verbessern, werden als Dachfarben nur gedeckte Farbtöne zugelassen, wobei Gründächer und Solaranlagen zulässig bleiben. Weiße oder spiegelnde Dächer sind jedoch nicht zulässig.

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen wird auf eine Höhe von 2,0 m beschränkt. Zudem sind nur Einfriedungen in durchscheinender, transparenter, licht- und luftdurchlässiger Form (Draht, Stabgitterzaun o.ä.) oder als Hecke zugelassen. Damit soll insbesondere an



der Grundstücksgrenzen gegenüber der offenen Landschaft und dem Straßenraum keine erhebliche Abschottung des Gewerbegebiets entstehen, die einer offenen Gestaltung des Straßenraumes und dem Landschaftsbild entgegenstehen würde.

## 4.13 Hinweise

### Hinweise

#### Geologie

Zur frühzeitigen Information der jeweiligen Träger von Baumaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass Erkundungs- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben im Zusammenhang von Baumaßnahmen im Plangebiet bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie für eine geologische und bodengeologische Aufnahme frühzeitig anzuzeigen sind. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahmen dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zur Verfügung zu stellen.

#### Denkmalschutz

Da im Plangebiet grundsätzlich Bodenfunde- und -befunde nicht ausgeschlossen werden können, wird zur Information der Bauenden bezüglich des Umgangs mit Bodenfunden ein allgemeiner Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen. Gem. dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) sind Bodenfunde und -befunde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter der zuständigen Denkmalschutzbehörde in unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Sollten Dokumentationen und Bergungen der Funde notwendig werden, so hat der Träger der Maßnahme (i. d. R. die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger) als Verursacher von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

#### Löschwasserversorgung

Zur frühzeitigen Information der jeweiligen Vorhabenträger von Baumaßnahmen in den GE-Gebieten wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass über die Trinkwasserleitung nur eine Löschwassergrundversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist bezogen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb projektbezogen durch den Gewerbetreibenden bereitzustellen.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumaßnahmen im bestehenden Straßenraum und im Plangebiet wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass diese Leitungen bei Baumaßnahmen im Bestand zu sichern oder auf Kosten des Verursachers umzulegen sind. Die Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen, Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sowie der Ausbau des Leitungsnetzes für das Gewerbegebiet sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Auskünfte zum Leitungsverlauf sind bei den Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen.

**Altlasten**

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort). Im Bebauungsplan wird daher auf folgende Maßnahmen in Bezug auf Bau- und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet nach Vorgabe der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, hingewiesen:

- Bei allen baulichen Aktivitäten insbesondere bei den Eingriffen in den Untergrund des Altstandortes ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Organoleptisch auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend auf der Grundlage der Abfallgesetze nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- Sollten sich im Rahmen der Abbrüche von Bestandsgebäuden und Eingriffe in den Untergrund Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.
- Der Abschluss der Eingriffe in den Altstandort ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich spätestens 2 Wochen nach Abschluss der Arbeiten anzuzeigen. Die ordnungsgemäße und schadlose Abfallentsorgung ist in der Schlussanzeige zu dokumentieren. Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten keine weiteren Verdachtsmomente ergeben haben, so ist dieser Tatbestand in der Schlussanzeige festzustellen.
- Bis zur abschließenden Klärung des Altlastenverdachts ist die Untere Bodenschutzbehörde bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf dem als altlastverdächtige Fläche erfassten Altstandort vor Beginn der Ausführungen einzubeziehen.

**Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Um Abflussverschärfungen aufgrund der geplanten Bebauung und der Erschließungsanlagen zu vermeiden, werden für das Plangebiet Oberflächenwasserrückhaltemaßnahmen erforderlich, die in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festzulegen sind. Im Bebauungsplan wird dazu für das GE01-Gebiet ein zentrales Rückhaltebecken festgesetzt. Das Rückhaltevolumen und der Drosselwert sind jedoch noch festzulegen.

Um frühzeitig auf die notwendige Rückhaltung und den Abstimmungserfordernissen hinzuweisen, wird ein entsprechende Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

**Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)**

Um die Nachbarschaftsrechte bei Pflanzmaßnahmen zu würdigen, wird im Bebauungsplan auf die Beachtung des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zur Einhaltung der notwendigen Abstände von Baumpflanzungen zur Grundstücksgrenze insbesondere zu den angrenzenden Ackerflächen hingewiesen.

**Bodenschutz**

Um frühzeitig die jeweiligen Bauherrn und Erschließungsträger auf den zu beachtenden Bodenschutz bei der Bauausführung hinzuweisen, wird im Bebauungsplan eine Verweis



auf den Umweltbericht, in der Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt sind, die bei den Baumaßnahmen zu beachten sind, gegeben.

#### **DIN-Vorschriften**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften bei Bedarf bei der Stadt Dingelstätt eingesehen werden können.

## **5. Umweltschutz**

### **5.1 Umweltschutz**

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Wette und Gödecke GbR der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Die negativen Umweltauswirkungen durch Ausweisung von neuen Baugebieten beruhen im Wesentlichen auf der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung von bisher unbebauten und unversiegelten Grundstücken. Durch die geplante Bebauung gehen Teilflächen des Gebietes für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Tiere verloren und es ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft / Klima und Landschaft.

Beim Plangebiet handelt es sich bereits teilweise um eine bebaute Gewerbefläche und um einen stillgelegten landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb. Die Bereiche könnten gem. § 34 oder/ und § 35 BauGB bebaut oder einer Nachnutzung zugeführt werden. Die Anwendung des § 34 BauGB für die bisherige Gewerbefläche ermöglicht derzeit einen maximalen Versiegelungsgrad von ca. 80 % der Fläche, da dies der vorhandenen Bebauung entspricht. Das Hühnerfarmgelände ist jedoch weniger dicht bebaut. Hier wird der Versiegelungsgrad erhöht. Zusätzlich sind neue Straßen und Wege erforderlich, die vorrangig auf unbebauten Flächen vorgesehen sind. Insgesamt wird damit der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht und ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auszugleichen ist.

Die aufgrund der Reduzierung des Freiflächenpotentials notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt und in den verbindlichen Bauleitplan als Festsetzungen eingestellt.

Der Ausgleich erfolgt durch die festgesetzten Pflanz- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet sowie externen Ausgleichsmaßnahmen. Zum Ausgleich eines Teils des Kompensationsdefizites ist eine Renaturierung der Riethteiche im Riethpark vorgesehen. Dafür erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 eine gleichzeitige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“. Das verbleibende bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 440.395 Werteinheiten wird durch externe Maßnahmen kompensiert. Die einzelnen Maßnahmen und die Umsetzung werden vertraglich zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. den Maßnahmenträgern festgelegt.

Ein weitere Untersuchungsschwerpunkt im Umweltbericht stellt der Artenschutz dar. Es wurden Untersuchungen zu schützenden Nischen- und Gebäudebrütern, Fledermäusen und der besonders geschützten Zauneidechse, die aufgrund der Nähe des Plangebiets zu



Gleisanlagen, in deren Bereichen die Zauneidechse häufiger vorkommt, im Plangebiet nicht auszuschließen ist, im Plangebiet durchgeführt. Das Vorkommen von Fledermäusen wurde nicht festgestellt. Tagesquartiere von Fledermäusen können aufgrund der Altgebäudebestandes mit zahlreichen Nischen und Öffnungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse oder anderen Reptilienarten wurde nicht festgestellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden jedoch Nester von Nischenbrütern erfasst. Kleinere Nebengebäude werden intensiv von Rauschwalben genutzt. Hier wurden insgesamt sechs Nester in drei Gebäuden ermittelt. Zum Schutz vorhandener und potentiell zu schützenden Arten wurden im Umweltbericht Empfehlungen zur Festsetzung bzw. zu Hinweisen zur Anlage von Nisthilfen, Ersatzquartieren und Ersatzlebensräume gegeben, die im Bebauungsplan soweit möglich entsprechend aufgenommen wurden. Der Verlust der Nester der Rauchschnalbe kann im Plangebiet jedoch nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Für den Habitatverlust sind geeignete Ersatzquartiere an anderer Stelle zu schaffen. Diese externe Maßnahme soll entsprechend umgesetzt und vertraglich gesichert werden.

Negative Umweltauswirkungen bestehen zudem durch den vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm für schutzwürdige Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten durch das Schallschutzbüro Doose, Erfurt, erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingestellt. Zum Schutz der schutzwürdigen Nachbarschaft wird eine Kontingentierung der Schallemissionen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel für die GE-Gebiete festgesetzt.

Des Weiteren können negative Umweltbelastungen aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebiets bestehen. Die Fläche des Hühnerfarmgeländes ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durch die Sakosta GmbH, Nürnberg in Auftrag gegeben. Bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass in der Halle 2 (2. Halle von Osten) PAK-Verunreinigungen des Bodens vorliegen. Eine Ausbreitung des Schadstoffs ist derzeit nicht gegeben. Es besteht hier jedoch eine Gefährdung und Schädigung des Schutzgut Boden. Bei einem Abbruch der Hallen ist auf die kontaminierte Fläche daher besondere Rücksicht zu nehmen. Auch wenn keine direkte Gefährdung für das Grundwasser besteht, sollten die kontaminierten Flächen und Böden im Zuge der Abbrucharbeiten ordnungsgemäß entsorgt werden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und den vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erzielt werden.

Mit der Lärmkontingentierung können in der baulichen Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 5.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an den Bahndamm der „Kanonenbahn“. Diese Eisenbahntrasse ist gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG als Kulturdenkmal aus geschichtlichen und technischen Gründen geschützt.



Bei der Umwandlung der bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbebrache ist das Kulturdenkmal besondere zu berücksichtigen. Neben einer erheblichen visuellen Beeinträchtigung sind auch Eingriffe in den Bahndamm zu vermeiden. Insbesondere bauliche Anlagen sollten vom Bahndamm ausreichende Abstände einhalten, damit die Beeinträchtigungen gering bleiben und die Standsicherheit nicht gefährdet wird.

Im Bebauungsplan wird zum Schutz des Kulturdenkmals und des Bahndamms eine Grünfläche mit Breiten von ca. 15 m bis 30 m zwischen Böschungsfuß und Gewerbegebiet festgesetzt. Mit den festgesetzten Baugrenzen für die Gebäude wird ein Mindestabstand von ca. 18 m zum Böschungsfuß eingehalten, der einen ausreichenden Schutz des Bahndamms gewährleistet. Zum Schutz des Bahndamms und Eingrünung des Gewerbegebiets sind in diesem Bereich zudem die Anlage einer geschlossenen Baumstrauchhecke und der Erhalt eines bestehenden Feldgehölzes vorgesehen. Der weitere visuelle Schutz des Kulturdenkmals, soll durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Gewerbegebiet, einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf max. 9,0 m sowie einer Vorgabe für die Gestaltung der Dachfarben und der Grundstückseinfriedungen erfolgen. Mit den festgesetzten Maßnahmen wird der Schutz des Bahndamms ausreichend gewährleistet und wird die visuelle Störung, die durch die vorhandenen baulichen Anlagen auch schon heute besteht, nicht wesentlich erhöht. Nach Umsetzung und entsprechender Entwicklung der mit dem Bebauungsplan vorgegebenen randlichen Eingrünungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet kann die Sichtwirkungen des Gebiets zukünftig verbessert werden.

Im Plangebiet können insbesondere in der Nähe zur Kanonenbahn Bodenfunde- und -befunde nicht ausgeschlossen werden. Gem. dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) sind Bodenfunde und -befunde unverzüglich der zuständigen Behörde seitens der Bauenden anzuzeigen.

## 5.3 Bodengutachten, Altlasten

### Altlasten

Im Bereich des Geländes der ehemaligen Hühnerfarm können Altlasten aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durch die Sakosta GmbH, Nürnberg in Auftrag gegeben. Bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass in der Halle 2 (2. Halle von Osten) PAK-Verunreinigungen des Bodens vorliegen. Eine Ausbreitung des Schadstoffs ist derzeit nicht gegeben. Es besteht hier jedoch eine Gefährdung und Schädigung des Schutzgut Boden. Bei einem Abbruch der Hallen ist auf die kontaminierte Fläche besondere Rücksicht zu nehmen. Auch wenn keine direkte Gefährdung für das Grundwasser besteht, sollten die kontaminierten Flächen und Böden im Zuge der Abbrucharbeiten ordnungsgemäß entsorgt werden. Die detaillierten Untersuchungen und Untersuchungsergebnisse sind den als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

### Baugrunduntersuchung

Zum Vorhaben wurde ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung durch das Büro Sakosta GmbH Niederlassung Nürnberg erstellt.



Für die Erkundung des Baugrunds wurden 31 Kleinrammbohrungen und 11 schwere Rammsondierungen abgeteuft und 5 Bohrloch-Sickerversuche durchgeführt.

### **Bodenschichten**

Gem. dem Gutachten wurde dabei folgender vereinfachter Schichtenaufbau im Bereich des neuen Gewerbegebietes (Hühnerfarm) und der geplanten Erschließungsstraße festgestellt:

#### **Schicht 0: Oberboden/Auffüllung**

- Mächtigkeit der Schicht je nach Lage 0,2 m bis 0,6 m
- Schluff und Tonen mit Kies- und Steinanteil
- schwach humos bis humos.
- weiche Konsistenz, vereinzelt steife oder halbfeste Konsistenz
  
- in der Heiligenstädter Straße 15 bis 20 cm Asphalttschicht
- Unterhalb der Deckschicht Kalk-Schottertragschicht 40-45 cm vorhanden.

#### **Schicht 1: Schluff/Ton weich - steif**

- Verwitterungsprodukte und Hangschuttablagerungen Oberen Muschelkalks (ceratites nodosus)
- bindiges Lockersediment
- Tiefen zwischen 1,2 und 3,4 m unter Geländeoberkante (GOK)
- Schluffe und Tone
- schwach kiesig bis stark kiesig bzw. schwach steinig bis stark steinig und schwach feinsandig
- weich bis steif
- Farbspektrum beige über ockerfarben bis hin zu grau
- überwiegend Bodengruppe TA gemäß DIN 18196

#### **Schicht 2: Ton/Schluff steif - halbfest**

- zersetzter Oberer Muschelkalk (ceratites nodosus).
- bindiges Lockersediment
- Tiefen zwischen 2,5 und 6,0 m unter GOK
- Schluffe und Tone
- schwach kiesig bis stark kiesig bzw. schwach steinig bis stark steinig und schwach feinsandig
- steif bis halbfest
- Farbspektrum gelblich beige über ockerfarben bis hin zu grau
- im Bereich der ehemaligen Hühnerfarm ist der Schluffanteil des Materials höher und der Anteil an Kies und Steinen geringer
- im Bereich der Zufahrtstraße zum geplanten Gewerbegebiet ist der Tonanteil des Materials höher und es treten vermehrt Kalksteinbruchstücke auf
- überwiegend den Bodengruppen TA (Zufahrtsstraße) und TM (Hühnerfarm) gemäß DIN 18196

#### **Schicht 3: Kalkmergelgestein Oberer Muschelkalk**

- zersetzter bzw. zerfallener Kalkmergel- und Tonstein des Oberen Muschelkalks (ceratites nodosus)



- Unterhalb des Oberbodens bzw. der Schicht 2
- zerfallener bis zersetzter Tonstein bzw. Kalkmergelstein
- Übergangsbereich von Lockergestein mit fester Konsistenz zu sehr mürben Festgesteinen

### **Grundwasser, Versickerung**

In den Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Schicht- bzw. Staunässe wurden in den Bohrungen SP1, SP14, SP17 und SP24 gemessen. Die Bohrung SP1 befindet sich in der Mitte des Hühnerfarmgeländes zwischen den Hallen 2 und 3 von Westen aus betrachtet und die übrigen betroffenen Bohrungen im Bereich der befestigten Verkehrsflächen des Hühnerfarmgeländes nördlich der Hallenbauten.

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wird in einer Tiefe von über 5 m unter GOK angenommen.

Im Gutachten wird für den Bereich der Gewerbebauten empfohlen, eine Detailuntersuchung für die einzelnen Bauwerke zur Festlegung des Bemessungswasserstandes durchzuführen.

Für die geplante Zufahrtsstraße beträgt der vorläufige Bemessungswasserstand für den Bereich der Straße von der Heiligenstädter Straße bis zum Hühnerfarmgelände (Bohrung SP25) bei 3 m unter GOK und für den Straßenbereich auf dem Hühnerfarmgelände bei 1,5 m unter GOK.

Lokal muss mit dem Auftreten von Schichtwasser gerechnet werden.

Gem. den durchgeführten Versickerungsversuchen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in den tonig bindigen Sedimenten nicht möglich.

### **Chemische Untersuchung von Bodenproben**

Die Schichten 1 und 2 sowie ein Großteil der Schicht 0 halten einen Materialwert von BM-0 gemäß der Ersatzbaustoff-Verordnung ein. Das Bankettmaterial der Heiligenstädter Straße ist zu entsorgen. Der Kalkschotter der Tragschicht der Heiligenstädterstraße kann vor Ort verwendet werden.

### **Bodenschutz**

Das Bodenmaterial ist witterungsempfindlich und daher nach Regenereignissen vor dem Befahren zu schützen und bei Lagerung abzudecken.

### **weitere Bekundung**

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass mit örtlichen Abweichungen zu den Probenungen zu rechnen ist. Gegebenenfalls ist der Bodengutachter zur weiteren Beratung zu den konkreten Bauprojekten heranzuziehen bzw. sind seitens der Bauenden ergänzende Gutachten zu veranlassen.

### **Bauausführung, Gründung, Bodenklassen, Bodenmechanische Kennwerte**

Die Ausführungen zur Bauausführung, der Gründung, den Bodenklassen sowie der bodenmechanischen Kennwerte betreffen vorrangig die konkreten Baumaßnahmen und sind dem Gutachten zu entnehmen. Sie werden hier nicht gesondert aufgeführt.

### **Allgemein**

Die detaillierten Ergebnisse der Bodenuntersuchungen können dem Bodengutachten, das dem Bebauungsplan beigelegt wird, entnommen werden.



Für das bestehende und bebaute Gewerbegebiet (GE02) liegen keine Erkenntnisse zum Baugrund vor. Hier hat keine Erkundung stattgefunden. Bei Baumaßnahmen sind Baugrunduntersuchungen seitens der Bauenden in diesen Bereich eigenverantwortlich durchzuführen bzw. durchführen zulassen.

Auf die Erforderlichkeit, dass Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena / Weimar rechtzeitig angezeigt werden, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme erfolgen kann, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## **5.4 Immissionsschutz**

Von den festgesetzten GE-Gebieten können Immissionsbelastungen für schutzwürdigen Wohnnutzungen und Nutzungen in der baulichen Nachbarschaft ausgehen. Zum Vorhaben wurde daher eine schalltechnische Begutachtung durch das Schallschutzbüro Doose, Erfurt, vorgenommen.

Die Ergebnisse des Gutachtens und die Berücksichtigung im Bebauungsplan sind dem Kapitel 4.10 Immissionsschutz unter Kapitel 4 Festsetzungen zu entnehmen.

Die detaillierte schalltechnische Prüfung und die Ergebnisse der Untersuchung können zudem dem Schallschutzgutachten, das der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist, entnommen werden.

## **6. Klimaschutz**

Erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Klima sind nicht zu erwarten, da große Teile des Plangebiets bereits bebaut sind. Mit den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen mit Bau- und Strauchpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie weiteren Minderungsmaßnahmen wird ein Ausgleich für die zukünftig dichtere Bebauung geschaffen und sommerliche Aufheizungseffekte, die zu einer Veränderung des örtlichen Klimas führen können, reduziert.

Auswirkungen auf das globale Klima sind aufgrund der vorgesehenen Pflanz- und Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht anzunehmen. Einflussnahmen auf den Klimaschutz bestehen in der Dämmung der Gebäude, die bereits durch Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausreichend vorgegeben ist. Die Festsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden hinausgehen, ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus können die Dachflächen für Solarenergieanlagen genutzt werden. Die Freistellung der Gebäudestellung im Bebauungsplan soll die Bauherren in die Lage versetzen, ihre Gebäude auf dem Grundstück bezüglich der passiven und aktiven Solarnutzung bezogen auf die Gebäudeform und Gebäudevolumen sowie der Dachform optimal ausrichten zu können.

Für die fußläufige Anbindung des Gewerbegebiets an die Ortslage, die auch dem Fahrradverkehr dienen kann, ist die Neuanlage eines Gehwegs entlang der L1005 vorgesehen. Über den Gehweg ist damit der Gewerbestandort auch unabhängig vom motorisierten Verkehr erreichbar. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 10 Min. (1 km) im Ortszentrum. Über den ÖPNV bestehen Verbindungen in Richtung der Mittelzentren Heiligenstadt und



Leinefelde-Worbis und zu den Bahnhöfen der Städte mit Verbindungen in Richtung Kassel, Göttingen, Halle und Jena. Zudem liegt die Ortschaft direkt an der B 247 mit Verbindung zur Stadt Leinefelde-Worbis und dem dortigen Anschluss an die A 38 mit einer schnellen und kurzen Verbindung zu den Städten Göttingen, Heilbad Heiligenstadt und Nordhausen. Der Bau der B 247 ist bis zur Stadt Mülhausen/ Thüringen geplant. Über die angrenzenden Landes- und Bundesstraßen ist das Plangebiet damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und ist auf kurzen Wegen erreichbar. Dies vorhandenen und geplanten, alternativen verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten sowie die guten Anschlussmöglichkeiten an das örtliche und überörtliche Straßennetz, ermöglichen alternative Verkehrskonzepte und kurze Wege zu den Siedlungs- und Versorgungsbereichen und stellen damit einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

## 7. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen und ist im Umweltbericht eingeflossen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt. Die detaillierte Bewertung der Ausgangssituation und Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan werden dem Umweltbericht und der Bilanzierung entsprechend Begründungsmaßnahmen im GE-Gebiet, im Bereich der Versorgungsflächen und der Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen.

Da die vorgenannten Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht ausreichend sind und im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich möglich ist, erfolgt der Ausgleich durch externe Maßnahmen. Ein Teil des Kompensationsdefizites soll durch eine Renaturierung der Riethteiche im Riethpark ausgeglichen werden. Dafür erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 eine gleichzeitige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Riethpark“. Das verbleibende bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 440.395 Werteinheiten wird durch externe Maßnahmen kompensiert. Die einzelnen Maßnahmen und die Umsetzung werden vertraglich zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. den Maßnahmenträgern festgelegt.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.



Der Verlust von Brutplätzen von Nischenbrütern und möglichen Tagesquartieren von Fledermäusen kann vor Ort durch die Anlage von Nisthilfen und Fledermausquartieren an Neubauten ausgeglichen werden. Der Verlust von Brutplätzen der Rauchschnalbe in den Bestandgebäuden der Hühnerfarm kann vor Ort nicht ausgeglichen werden und soll an einer externen Stelle bzw. durch eine externe Maßnahme kompensiert werden. Hierzu wird die Stadt entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern von geeigneten Gebäuden und Anlagen treffen.

## 8. Technische Infrastruktur

### Ver- und Entsorgungsleitungen

#### Allgemein

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese befinden sich vorrangig im Bereich der L1005 sowie im bestehenden Gewerbebestandort. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Straße sind die Ver- und Entsorgungsträger frühzeitig zu beteiligen. Vor Baumaßnahmen ist die Lage der Leitungen zu erkunden und sind die Leitungen bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen zu schützen bzw. zu sichern. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen verringert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Plangebiet erfolgt eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern zur Neuerschließung des Hühnerfarmgeländes.

Beim bestehenden Gewerbebereich sind keine Änderungen an der Ver- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen vorgesehen. Neue Leitungen sollen vorrangig in der neu geplanten Erschließungsstraße verlegt werden. Ein zentrales Regenrückhaltebecken für die neue Erschließungsstraße und das neue Gewerbegebiet (GE01-Gebiet) ist nordöstlich des GE01-Gebiets geplant. Geplante Leitungen im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen werden durch Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträgern planungsrechtlich gesichert.

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das GE01-Gebiet soll durch Anschluss des Gebiets über eine neue Leitung an die vorhandene Leitung in der L1005 erfolgen. Hier befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 GG. Die Kosten der neuen Leitungserstellung sind von der Erschließungsträgerin zu tragen.

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserleitungsverband Ost-Obereichsfeld.

Über die Trinkwasserversorgung soll auch die Löschwasserversorgung erfolgen. Diese wird jedoch für die Löschwassergrundversorgung nicht ausreichen. Es wird daher im Bebauungsplan auch die zusätzliche Anlage von Löschwasserzisternen berücksichtigt. Über die Trinkwasserleitung und den Löschwasserzisternen soll die Grundversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden bereitgestellt werden. Die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist bezogen auf den jeweiligen Gewerbebetrieb projektbezogen durch den Gewerbetreibenden bereitzustellen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

#### Abwasserentsorgung

Die Ortsentwässerung der Stadt Dingelstädt basiert auf dem Trennsystem. Die Strukturen der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanalnetze orientieren sich neben dem Verlauf der Erschließungswege, dem Zuschnitt der Erschließungsflächen, der topografischen



Höhensituation insbesondere an der Lage und Höhe der bisherigen Übergabepunkte zur öffentlichen Kanalisation.

Die Schmutzwasserableitung für das GE01-Gebiet ist über einen neuen Kanal in der Planstraße A, der an der Süd- und Westseite festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträgern und über die östlich des Plangebiets gelegenen Ackerfläche bis zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „An der Mehelsee“ geplant. Die Planungen hier zu sind jedoch noch nicht abgeschlossen. So liegt zum Entwurf auch noch keine Erschließungsplanung vor.

Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen erfolgt durch die Erschließungsträgerin. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Erschließungsträgerin und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) erforderlich. Dazu sind vom Erschließungsträger Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Hausanschlussleitungen, Gefälle, Höhen) herzustellen, die mit dem Zweckverband abzustimmen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen gem. den Forderungen der DIN 1986 auszubilden sind und den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen müssen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann in die städtische Kläranlage eingeleitet werden. Anfallende Industrieabwasser bedürfen jedoch der Vorreinigung durch den Verursacher. Die Einleitung ist erst nach Freigabe durch den WAZ möglich. Diese Einleitung ist vertraglich mit dem WAZ zu vereinbaren.

Die Oberflächenentwässerung und -rückhaltung für das GE01-Gebiet ist über ein zentrales Regenrückhaltebecken mit Anschluss an den nördlich davon gelegenen Graben geplant. Dazu ist im Bebauungsplan für die Erstellung des Rückhaltebeckens nordwestlich des GE01-Gebiets eine Versorgungsfläche festgesetzt. Die Zuleitung des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße und der neuen Gewerbegrundstücke zum Regenrückhaltebecken soll über neu zu erstellende Kanäle in der Erschließungsstraße und der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem GE01-Gebiet erfolgen. Nach der Rückhaltung soll das Oberflächenwasser gedrosselt dem Graben zugeführt werden. Die notwendige Rückhaltungsmenge und der Drosselwert sind unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes im Zuge der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde und dem WAZ noch abzustimmen und festzulegen. Zusätzlich muss zur Entlastung des Gewässers nach Vorgabe durch den WAZ evtl. noch eine Feststoffrückhaltung bzw. ein Schlammfang vor der Regenrückhalteanlage realisiert werden. Die Planungen hierzu sind jedoch noch nicht abgeschlossen und werden in die spätere Erschließungsplanung eingestellt. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden mit der Erschließungsplanung bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Die Planungen erfolgen in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser oder befestigter Flächen in die Straßenseitengräben der Landesstraßen ist grundsätzlich unzulässig.

Da entlang der L 1005 der neue Gehweg geplant wird, können sich jedoch Änderungen an der Wasserableitung der Straße ergeben. Zudem muss das anfallende Oberflächenwasser des Gehwegs auch in den Straßenseitengräben eingeleitet werden. Hierzu erfolgen



Abstimmungen mit der Straßenbaulastträgerin im Rahmen der weiteren Planungen des Gehwegs.

#### **Sonstige Versorgungsleitungen**

Wesentliche Versorgungsleitungen, wie z.B. Strom- und Kommunikationsleitungen befinden sich im Straßenraum der L1005. Von dort kann ein Neuanschluss des Plangebiets erfolgen. Für die Stromversorgung wird im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgegeben. Dieser Standort ist jedoch nicht verbindlich und kann im Rahmen der späteren Erschließungsplanung abschließend in Abstimmung mit den Versorgungsträgern festgelegt werden.

Die Abstimmung der Versorgung des neuen Gewerbegebiets erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### **Erschließungsplanung**

Die vorläufige Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Diese wird nach Fertigstellung der Begründung beigefügt. Aus dem Plan sind dann die geplanten Leitungsverläufe und Anschlusspunkte an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ersichtlich.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung der Erschließung des neuen Gewerbegebiets soll über die Wirtschaftsförderung des Freistaates Thüringen und dem Eigenanteil der Kommune sichergestellt werden. Die Planungskosten sowie die allgemeinen Verwaltungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt getragen.

Dingelstädt,

Der Bürgermeister

.....