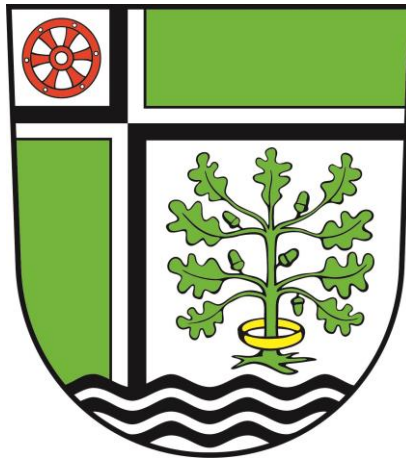


# Bebauungsplan Nr. 1

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsgelände ehemalige LPG“ Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt



### Teil C

### Begründung zum Entwurf

(gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: August 2023

Planungsbüro:

**Kellner und Partner**

**Beratende Ingenieure mbB**

Lindenbühl 5

99974 Mühlhausen

Thomas Dettenbach

Dipl.-Ing.



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Inhalt der Planung .....	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Räumliche Einordnung des Planungsgebietes .....	5
1.3	Bezug auf übergeordnete Planungen .....	6
2	Geltungsbereich .....	8
3	Bestehende und geplante bauliche Nutzung .....	9
3.1	Bestand und Nachbarbebauung .....	9
3.2	geplante Bebauung und Nutzung .....	10
3.3	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	12
3.5	Örtliche Bauvorschriften .....	12
4	Erschließung .....	13
4.1	Verkehrsanbindung .....	13
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet .....	13
5	Grünordnung .....	16
6	Hinweise .....	17
6.1	Geologie und Boden .....	17
6.2	Geodätische Festpunkte .....	18
6.2	Immissionsschutz .....	19
6.2	Altlasten .....	19

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Westteil.....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich „Betriebsgelände ehemalige LPG“.....	8
Abbildung 3: Blick über das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.....	9
Abbildung 4, 5: Angrenzende Flächen im Süden und Osten.....	9
Abbildung 6: Lage Plangebiet innerhalb des WSG Zone III, (Quelle: Kartendienst TLUBN).....	10
Abbildung 7: Planung Bürogebäude Grundriss EG.....	10
Abbildung 8: Luftbild von 1998 mit der wiederherzustellenden Zufahrt.....	13
Abbildung 9: geodätischer Höhenfestpunkt mit Abstand zur geplanten Befestigung.....	18

## **Anlagenverzeichnis**

<b>Anlage 1</b>	Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsgelände ehemalige LPG“ Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt (Verfasser: IB Kellner und Partner, vom 17.08.2023)
-----------------	--

## **1 Ziel und Inhalt der Planung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Neubau des Betriebsgeländes der Fa. Nöring und Preißler aus Beberstedt notwendig. Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Die Fa. Nöring & Preißler GmbH aus Beberstedt wurde im Jahr 1990 von beiden Namensgeber gegründet, mit derzeitigem Sitz in der Hüpstedter Straße 27 in Beberstedt. Das hauptsächliche Aufgabenfeld der Firma besteht aus Baugrunderkundungen, Erdwärmebohrungen und kleinerer Brunnenbohrungen sowie im Zeitraum von Mai bis Oktober von Pflasterarbeiten im Umkreis. Im Jahr 2013 hat Kay Schulz das Unternehmen gekauft und im Jahr 2021 kam es zur Fusion mit der Fa. Landschafts- und Wegebau M. Voigt.

Zum Ende des Jahres 2024 werden die Mitverhältnisse im jetzigen Sitz (Hüpstedter Straße 27) beendet (Eigenbedarfskündigung durch den Grundstückseigentümer). Daher hat sich die Fa. Nöring & Preißler bereits im Jahr 2022 um ein neues Grundstück bemüht. Mit dem Kauf einer Teilfläche des ehemaligen LPG-Geländes (Hüpstedter Straße 31) im Jahr 2022 verfügt die Fa. Nöring Preißler über ein Grundstück, welches erschlossen werden muss.

Daher hat die Fa. Nöring & Preißler GmbH bei der Stadt Dingelstädt einen Antrag eingereicht mit der Bitte, ein Genehmigungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Die Stadt Dingelstädt ist Befürworter des Planvorhabens um den Gewerbebetrieb in der Gemeinde zu erhalten, sie selber haben kein Interesse an einer Nutzung des für den Standort.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine unmittelbare Umsetzung des geplanten (konkreten) Vorhabens. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für das Betriebsgelände der Fa. Nöring & Preißler GmbH einschließlich Erschließung geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an bestimmte Vorstellungen und Planungsziele an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Stadt Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Aus folgenden Gründen besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- es besteht die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger durch Eigentum,
- die Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Hüpstedter Straße“ erfolgen,
- mit der Planung verbleibt der Gewerbebetrieb in der Ortschaft

Es ist vorgesehen die Betriebsfläche planungsrechtlich zu ordnen und für eine geplante Bebauung mit einem Bürogebäude und Lagerflächen zu ermöglichen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Stadt Dingelstädt ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen. Die Stadt Dingelstädt schließt mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

## **1.2 Räumliche Einordnung des Planungsgebietes**

Der Ort Beberstedt liegt im Landkreis Eichsfeld zwischen den Städten Dingelstädt und Mühlhausen, in einer Talmulde der Oberen Unstrut. Beberstedt gehörte bis zum 31.12.2022 zur Gemeinde Dünwald. Aufgrund einer Gebietsreform ist Beberstedt seit dem 01.01.2023 zur Stadt Dingelstädt zugehörig mit Bickenriede, Dingelstädt, Helmsdorf, Hüpstedt, Kefferhausen, Kreuzebra, Silberhausen und Zella als weiterer Ortschaften.

Naturräumlich eingeordnet liegt Beberstedt auf der Südseite des Höhenzuges „Dün“ Vom Naturdenkmal „Drei Linden“ dem Wahrzeichen von Beberstedt, hat man eine Aussicht über Unstruttal und Teile des westlichen Thüringer Beckens.

Im Ortskern von Beberstedt befindet sich neben den traditionellen Anger, die Kirche, der Kindergarten, das Vereinshaus, die Gemeindeschänke und eine Post sowie einem Friseur und einer Physiotherapie.

Am Ortsrand von Beberstedt haben sich verschiedene Firmen angesiedelt, u.a. Holzverarbeitung Alexander Waldhelm, EMS Elektro Monatge Solar und Nöring &Preißler GmbH.

Über den Autobahnzubringer (Mühlhausen - Breitenworbis, L 1015) ist Beberstedt mittelbar an die Autobahn BAB 38 angebunden.

### 1.3 Bezug auf übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) wurde am 27.06.2012 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 trat der RP-NT in Kraft.

Gemäß verschiedener Grundsätze im RP-NT soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auf Brach- und Konversionsflächen betrieben werden. Die Umsetzung dieser Forderung erfolgt auch mit dem Grundsatz G 2.4.2 aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025): „Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und w Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“.

Das geplante Betriebsgelände der Fa. Nöring & Preißler GmbH soll auf ungenutzten und versiegelten Flächen der ehemaligen LPG von Beberstedt (heute Agrar GmbH Beberstedt) entwickelt werden und entspricht somit diesen Grundsätzen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines Vorranggebietes. Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT um die Ortschaft Beberstedt vorzufinden:

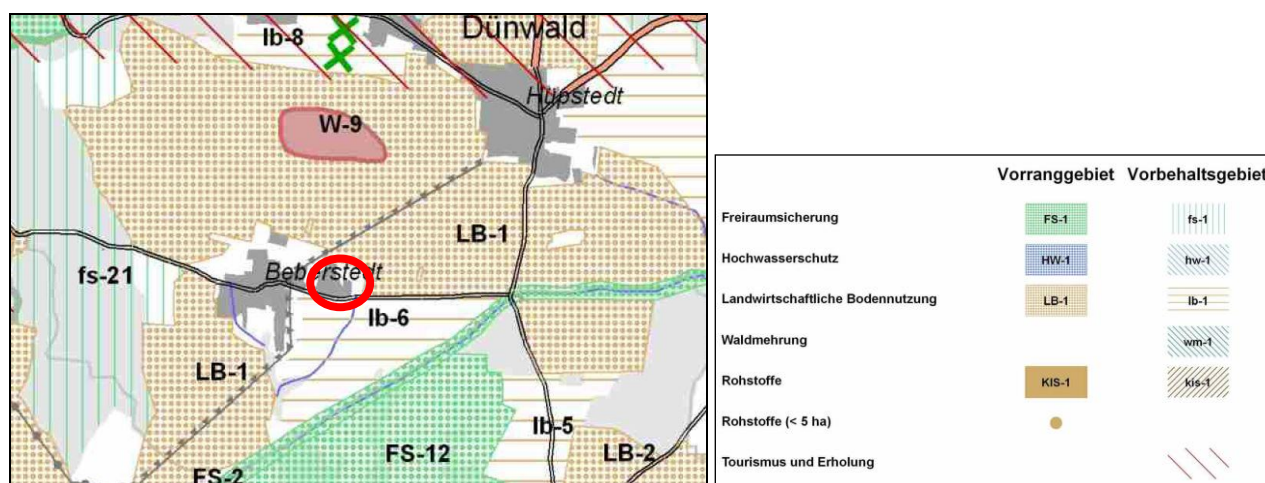


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Westteil

#### Freiraumsicherung

Vorranggebiet: Dachriedener Trockentäler (HW12)

Vorbehaltsgebiet: Dün bei Zauröden mit Muschelkalksteinhängen (fs21)

#### landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorranggebiet: zwischen Beberstedt und Hüpstedt (LB1)

Vorbehaltsgebiet: südlich Beberstedt (lb6)

#### Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Vorranggebiet Windenergie:

Dünwald / Hüpstedt (W9)

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt.

Die Ortschaft Beberstedt verfügt über keinen Flächennutzungsplan, daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Abwanderung von ortsansässigen Betrieben, welche sich in der Region etabliert haben.

Im Rahmen der Gebietsreform und der Zugehörigkeit von Beberstedt seit dem 01.01.2023 zur Stadt Dingelstädt sind die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB gegeben: *„Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“*

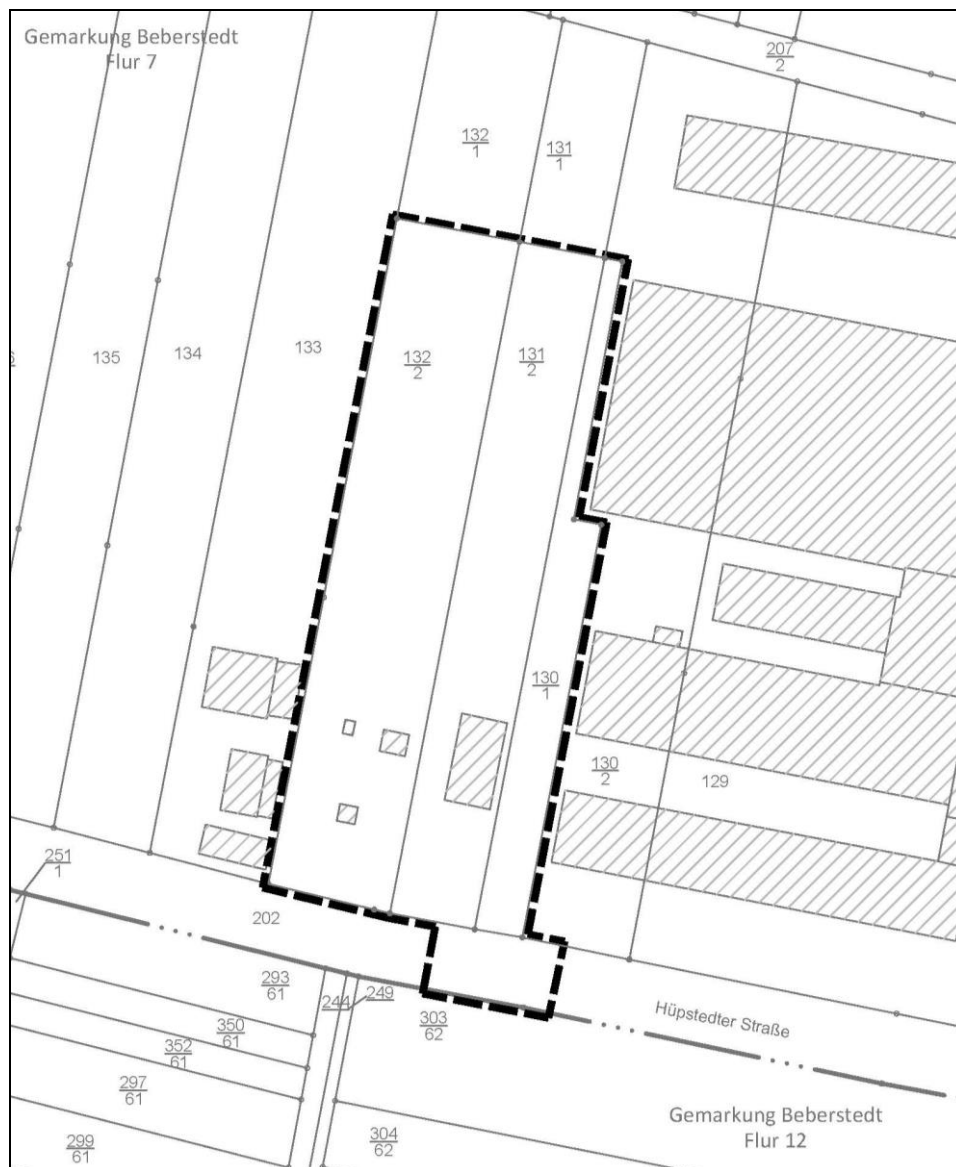
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Dingelstädt zu ermöglichen kann der gesamtstädtische Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden.

Mit der Neugliederung der Stadt Dingelstädt wird die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich, die tatsächlichen und geplanten Nutzungen sind auf Basis des Bebauungsplanes bei der Erstellung des FNP zu berücksichtigen. Allerdings kann aus zeitlichen und finanziellen Gründen der Flächennutzungsplan derzeit nicht erstellt werden. Daher ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes notwendig.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Beberstedt, nördlich der „Hüpstedter Straße“ westlich des Geländes der Agrar GmbH Beberstedt.

Eingegrenzt wird das Gelände von Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.



**Abbildung 2: Geltungsbereich „Betriebsgelände ehemalige LPG“**

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 7.674 m<sup>2</sup> verteilt auf die Flurstücke 130/1, 131/2 und 132/2 sowie teilweise 202 der Flur 7 in der Gemarkung Beberstedt.

Für die geplante Zufahrt zum Betriebsgelände wurden die notwendigen Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den Flächen und den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.



### **3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung**

#### **3.1 Bestand und Nachbarbebauung**

Die Fläche für den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches ist eine ungenutzte und versiegelte Fläche der ehemaligen LPG von Beberstedt. Im Randbereich sind teilweise Rasenflächen (Süden) und Thuja-Hecken (Süden/Westen) vorhanden. Für die ungenutzten Flächen der Agrar GmbH bestand kein Bedarf an einer weiteren Bewirtschaftung, daher erfolgte die Veräußerung an den Vorhabenträger, welcher seinen Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet aufgeben muss.



**Abbildung 3: Blick über das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches**

Angrenzend an das Plangebiet befindenden sich die Verkehrsflächen, die Agrar GmbH Beberstedt und landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden von 450 bis 453 m ü DHHN92 gleichmäßig an.



**Abbildung 4, 5: Angrenzende Flächen im Süden und Osten**

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III (s. Abb. 6) jedoch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind nicht betroffen.

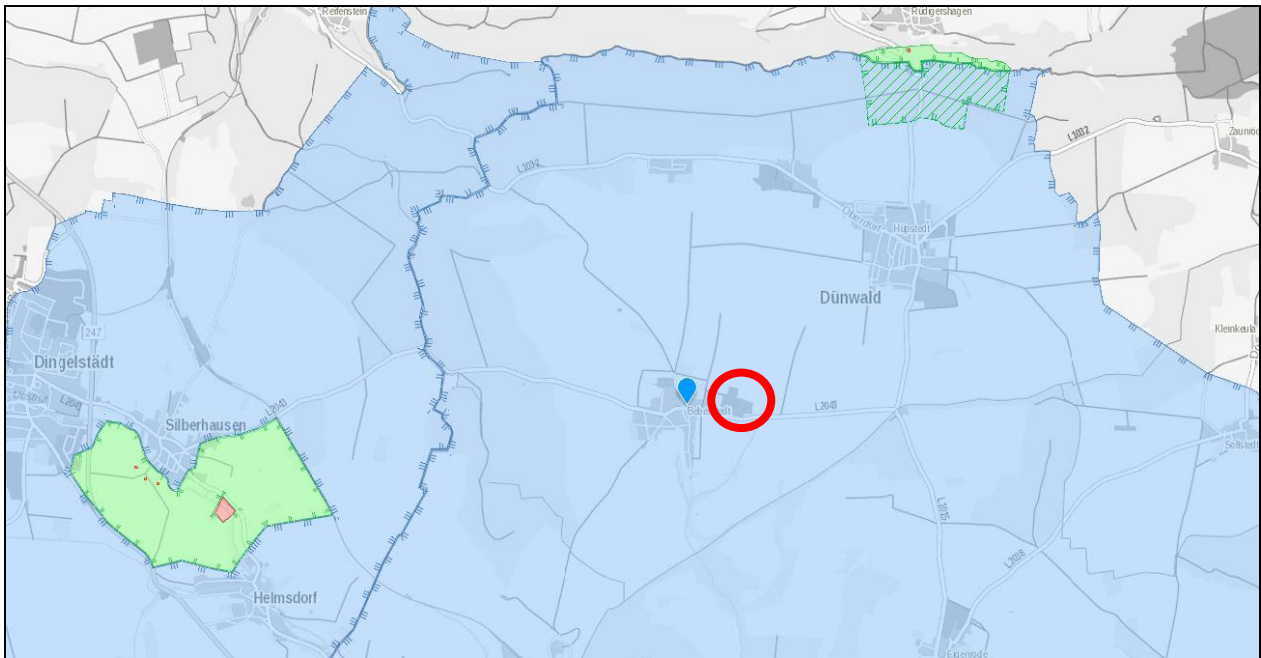


Abbildung 6: Lage Plangebiet innerhalb des WSG Zone III, (Quelle: Kartendienst TLUBN)

### 3.2 geplante Bebauung und Nutzung

Auf dem bereits versiegelten Grundstück der ehemaligen LPG von Beberstedt soll zukünftig das neue Betriebsgelände der Fa. Nöring & Preißler entstehen.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Anordnung eines Bürogebäudes mit Parkflächen, Zufahrten sowie Abstell- und Lagerflächen. Für die restlichen Bereiche erfolgt teilweise eine Flächenentsiegelung mit anschließender Begrünung.

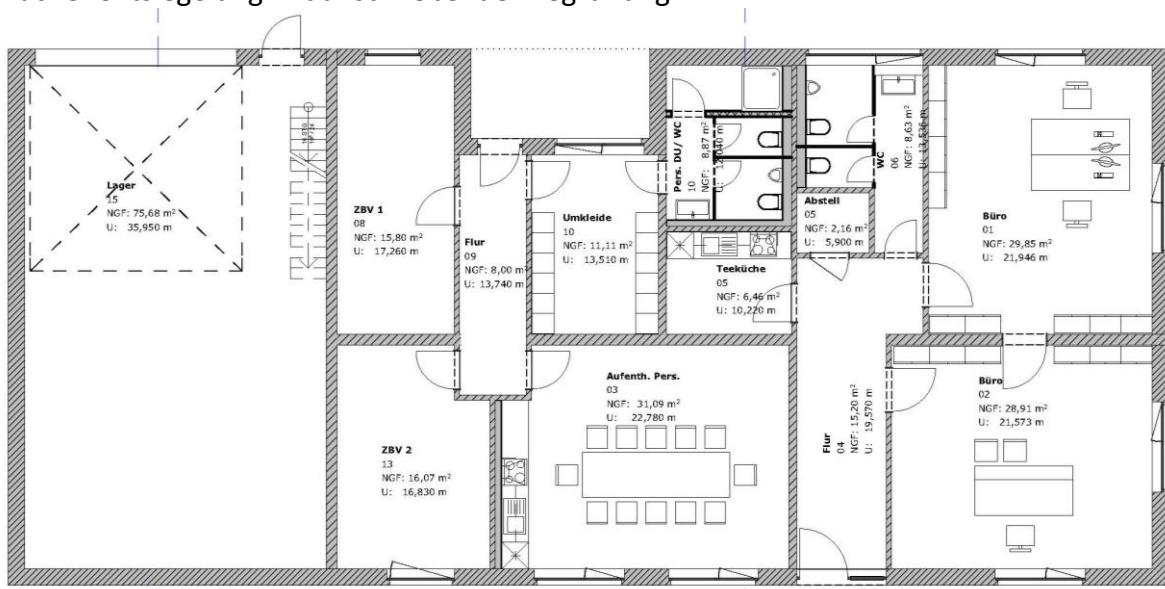


Abbildung 7: Planung Bürogebäude Grundriss EG

Die geplante Gewerbenutzung vor Ort beschränkt sich vorrangig auf die kaufmännische Angestellte und die Geschäftsführung, welche täglich im Büro sind. Weiteres gehend ist die Arbeit der Firma auf Montagetätigkeiten ausgerichtet, so dass die sich Mehrzahl der Mitarbeiter nur Montagfrüh und Donnerstagabend bzw. Freitagmittag auf dem Betriebsgelände aufhält.

Daher ist nur ein sehr geringes Lieferverkehrsaufkommen auf dem Betriebsgelände gegeben. Anlieferungen und zusätzliche Anfahrten auf das Grundstück beschränken sich neben der Geschäftsführung und den kaufmännische Angestellten, auf die Post (täglich), Paketdienste (3-4 mal wöchentlich) und LKW-Anlieferungen (2-3 mal im Monat).

Die von der Firma genutzten Baugeräte befinden sich bis zu 85/90%, über das Jahr gesehen, auf den Baustellen, größere Reparaturarbeiten an diesen wurden ausgelagert.

Über die wiederhergestellte Zufahrt zum Betriebsgelände ist „verkehrstechnisch“ im Normalbetrieb eine sehr geringen Frequentierung zu erwarten.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ein Betriebsgelände Baufirma gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB festgelegt. Zulässig sind dabei ein Betriebsgelände für eine Baufirma einschließlich erforderlicher Lagerhallen, Lagerplätze und weiterer erforderlicher Nebenanlagen sowie dem Zweck des Betriebes dienende Nutzungen.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Betriebsgelände einer Baufirma mit dazugehörigen Nebenanlagen, Lagerflächen und Wegstrukturen vorgesehen. Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässigen Werte des § 17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass die Vorhabenträger ihre Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen können. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann.

Die Traufhöhe wird auf 10,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist der vorhandene Höhenfestpunkt im Geltungsbereich mit einer Höhe von 450,85 m ü NHN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. §14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, vor allem auf ausreichend südexponierten Dachflächen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen.

Der Grünstreifen zwischen innerer Verbindungsstraße und dem neu zu errichtenden Schleppdach ist mit standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

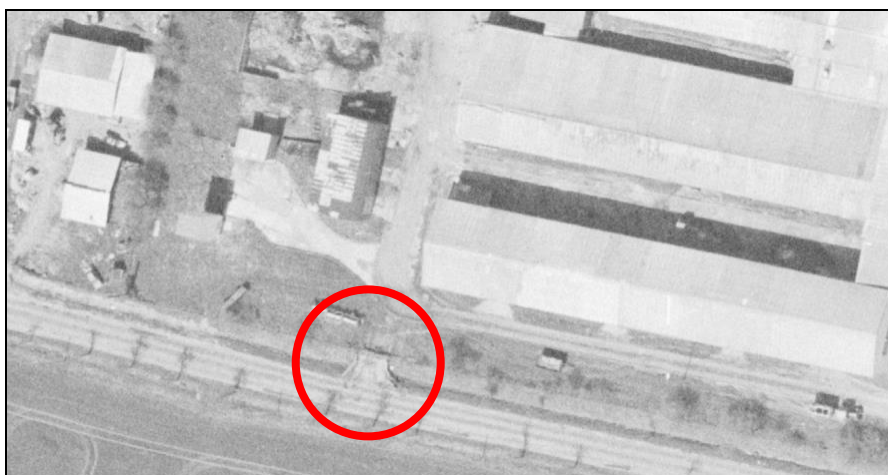
## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrsanbindung**

Die Anbindung zum Gewerbegebiet erfolgt über eine vorhandene Zufahrt an der „Hüpstedter Straße“, welche im Zuge der Erschließung wiederhergestellt wird.

Eine Zufahrt über das Gelände der Agrar GmbH ist derzeit geduldet. Für die geplante Nutzung ist die Zufahrt für die größeren Baufahrzeuge, welche auf dem Betriebsgelände parken, über das Gelände der Agrar GmbH nicht möglich (nicht einzuhaltende Schleppkurve). Daher soll die ehemalige Zufahrt wiederhergestellt werden.

Luftbilder aus dem Jahr 1986, 1992 und 1998 zeigen die vorhandene Hauptzufahrt zum Grundstück, welche durch die Reduzierung und spätere Abschaffung des Tierbestandes der ansässigen Milcherzeugung Beberstedt mbh, sowie der Agrar GmbH nicht mehr genutzt wurde. In den darauffolgenden Jahren wurde im Zuge der Sanierung der Hüpstedter Straße diese Zufahrt zurückgebaut worden.



**Abbildung 8: Luftbild von 1998 mit der wiederherzustellenden Zufahrt**

Um die Beschränkungen des § 24 Thüringer Straßengesetz aufzuheben, erfolgt die Beantragung der Umverlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze. Bei einem gemeinsamen Termin mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Regionalreferat Nord und der Gemeinde erfolgt die neue Standortfestlegung der Ortstafel.

### **4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet**

Versorgt wird das Gebiet durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH (Abwasserentsorgung), den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ (Wasserversorgung), die EW Eichsfeldgas GmbH (Gasversorgung), die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (Elektroversorgung) und die Deutsche Telekom AG (Telekommunikation/ Breitband).

Die Anbindemöglichkeiten für die geplante Erschließung vieler Medien liegt im Straßenbereich der „Hüpstedter Straße“ und kann bis zum Plangebiet verlängert werden. Mit den Versorgungsträgern sind Erschließungsverträge abzuschließen.

#### 4.2.1 Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser einer auf dem Grundstück neu zu errichtenden vollbiologischen Kleinkläranlage zuzuführen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen Abstimmungen mit dem kommunalen Aufgabenträger der Abwasserbeseitigung (EW Wasser GmbH) und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld.

#### 4.2.2 Regenwasser

Das auf den Flächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Entwässerungsgraben an der „Hüpstetder Straße“ einzuleiten.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH im Vorfeld zu vereinbaren.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in die Vorflut, ist die dementsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

#### 4.2.3 Trinkwasser

Trinkwasserseitig wird das Gebiet durch den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf versorgt. Derzeit ist das Grundstück trinkwasserseitig nicht erschlossen, ein direkter Anschluss an die im Grabenbereich vorhandene Trinkwasserleitung ist problemlos möglich.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TWLV „Ost-Obereichsfeld“, zu vereinbaren.

Der Anschluss erfolgt entsprechend der Satzung des Wasserleitungsverbandes.

#### 4.2.4 Gas

Die Grundstücke an der „Hüpstetder Straße“ in Beberstedt sind mit Erdgas erschlossen. Eine Verlängerung der Gasleitung und Erschließung des Plangrundstücks ist möglich.

Nach derzeitigen Planungsstand ist eine Versorgung mit Gas nicht vorgesehenen, da das Heizen über Erdwärme erfolgen soll.

#### 4.2.5 Elektroenergie

Die elektroseitige Erschließung erfolgt über die Anlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG. Die elektrotechnische Erschließung ist mit der Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Allgemeinen Versorgung der TEN als Voraussetzung zur Leistungsbereitstellung verbunden. Die Hauptversorgungskabel sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Netzbetreiber der TEN zu verlegen. Dazu sind geeignete Vereinbarungen abzuschließen.

Die Hausanschlüsse sind bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG zu beantragen und vertraglich zu vereinbaren.

#### 4.2.6 Telekom

Zur vollständigen bedarfsgerechten Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlängerung der Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Der Anschluss ist bei Bedarf mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

## **5 Grünordnung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß dem Bilanzierungsmodell der Thüringer Eingriffsregelung vorgenommen, indem sämtliche Bestandswerte im Eingriffsgeltungsbereich mit den Werten der Planung verglichen werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Punkt 4.1 des Umweltberichtes zu entnehmen (Anlage 1).



## **6 Hinweise**

### **6.1 Geologie und Boden**

Der bei der Baumaßnahme anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. Bsp. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitend Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetzte unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Erforderliche Befestigungen sollten in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise ausgeführt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung / Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung / Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorrübergehender Beanspruchung (z. Bsp. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. Bsp. schütffähiger tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten / Horizonten (Ober- / Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung / Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlichen in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahme fachgerecht zu rekultivieren.
- Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden,

z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind die o.g. Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minimierung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

- Nach Beendigung der Bautätigkeit sollten Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchgeführt werden, um Verdichtungserscheinungen möglichst weitgehend aufzuheben.
- Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollte eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden.

Die Gemeinde hat den fachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrolle zu überwachen.

## 6.2 Geodätische Festpunkte

Im Bearbeitungsgebiet befindet sich ein Festpunkt des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen.

Gemäß dem Thüringer Vermessungs- und Geoinformationssystem sind Festpunkte besonders zu schützen. Dabei ist für Höhen- und Lagefestpunkte bei Baumaßnahmen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Dieser Abstand kann zur geplanten Parkplatzfläche eingehalten werden. m (siehe Abbildung 9).

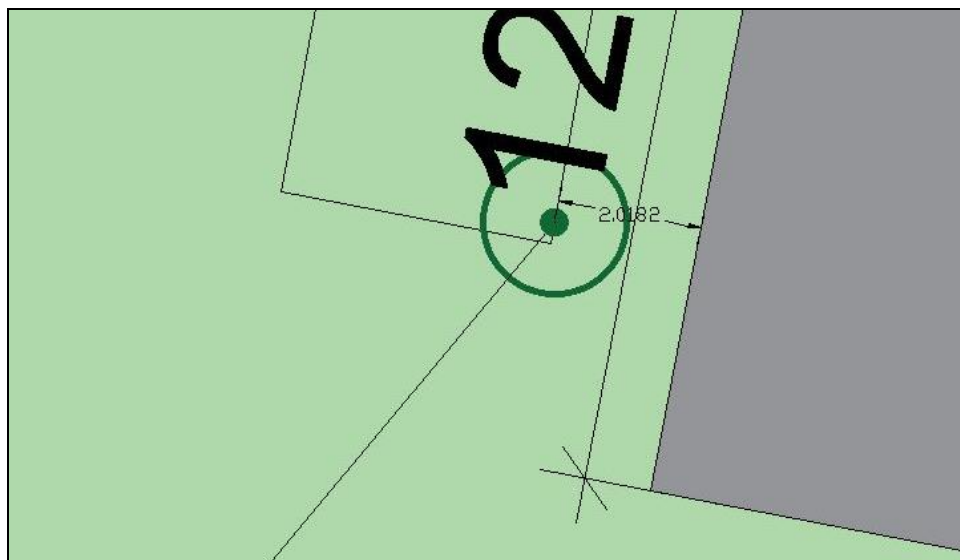


Abbildung 9: geodätischer Höhenfestpunkt mit Abstand zur geplanten Befestigung

Sollte dennoch in die vorgegebene Abstandsfläche eingegriffen werden, ist das Referat Raumbezug des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) mindestens 2 Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren.

## 6.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen LPG von Beberstedt, in unmittelbarer Nähe von baulichen Anlagen der Agrar GmbH Beberstedt.

Im geplanten Gewerbegebiet erfolgt die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, da vor Ort keine Bautätigkeiten oder gewerbliche Produktion erfolgt, sondern nur Lagerflächen und Bürogebäude des Vorhabenträgers. Somit erfolgen keine zusätzlichen Immissionen für die Agrar als auch für die Ortschaft. Der geplante Betriebsablauf erfolgt nur tagsüber zu „normalen“ Arbeitszeiten

Geräusch- und geruchsgegenseitige Einwirkungen sowie Auswirkungen sind nicht zu erwarten bzw. werden gegenseitig geduldet. Bei dem geplanten Betriebsgeländer erfolgen die Arbeiten zu den Geschäftszeiten tagsüber (keine Nachtarbeit).

Die Agrar GmbH betreibt keine Tierhaltung mehr, in mehreren Anzeigen wurde diese abgemeldet, dementsprechend dürfte auch kein Bestandsschutz zur Tierhaltung gegeben sein. Die Agrar GmbH betreibt mittlerweile nur noch Pflanzenbau und keine Tierhaltung. Somit liegen keinerlei Geruchsbelästigungen.

## 6.2 Altlasten

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört zum Altstandort der ehem. LPG Beberstedt. Der Gesamte Altstandort der ehem. LPG wurde Anfang der 1990er Jahre als altlastverdächtige Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Am 08.05.2023 erfolgte eine Ortsbegehung mit dem Landkreis Eichsfeld, dem Vorhabensträger sowie dem Planungsbüro zur Beurteilung der Fläche.

Vor Ort wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten festgestellt.

Folgende abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen:

1. Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher, bisher unbekannter Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/beseitigen.

2. Sollten sich im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund und den Baumaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

3. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich, spätestens nach 2 Wochen, anzuzeigen. Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten keine weiteren o. g. Verdachtsmomente (Punkt 1. und 2.) ergeben haben, so ist dieser Tatbestand in der Schlussanzeige festzustellen.