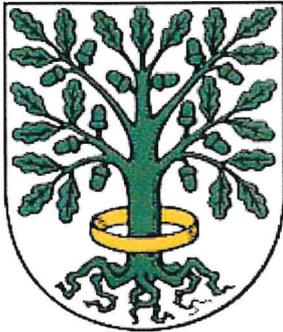


STADT DINGELSTÄDT



**BEBAUUNGSPLAN NR. 16**

**„1. Änderung Bebauungsplan  
VOR DER TRIFT Nr. 4/92“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN**

(gem. Paragraph 9 Abs. 8 BauGB)

AZ.: .....

STAND: Mai 2013

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16  
der Stadt Dingelstädt  
„1. Änderung Bebauungsplan VOR DER TRIFT Nr. 4/92“**

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dingelstädt in seiner Sitzung  
am 26.06.2012.

durch das                   Architekturbüro Thanheiser  
                                  Bahnhofstraße 54  
                                  37351 Dingelstädt

Stand:                       Mai 2013

## Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
A.	ALLGEMEINES	1
I.	Vorbemerkung	1
II.	Beschreibung des Gebietes	1
III.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
B.	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	4
I.	Größe des Geltungsbereiches	4
II.	Nutzungsart	4
III.	Maß der baulichen Nutzung	4
IV.	Bauweise, Baugrenze	5
V.	Verkehr	5
VI.	Ver- und Entsorgung	6
VII.	Landschaftspflege	8
VIII.	Bodenschutz/Altlasten	13
C.	ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	15
D.	SONSTIGES	16

## **A. ALLGEMEINES**

### **I. Vorbemerkung**

Die Gemeinden und Städte sind gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des BauGB gehalten, Bauleitpläne für ihr Gemeindegebiet aufzustellen, sobald es für die Entwicklung sowohl in wirtschaftlicher, als auch in städtebaulicher Hinsicht erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer im Planbereich, die auf ihren Grundstücken Einfamilienhäuser errichten möchten.

Da die Grundstücke von ihrer Größe und Lage hierzu durchaus geeignet sind bedarf es in Vorbereitung der geplanten Bebauung keiner bodenordnerischen Maßnahmen im Plangebiet.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung des Weihbühlpfades an und stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in diesem Bereich dar, zumal die Erschließungsstraße bereits vorhanden und die gegenüberliegende (südliche) Seite der Straße größtenteils bebaut ist.

Gemäß Flächennutzungsplan und dem bereits genehmigten Bebauungsplan „Vor der Trift“ ist der Planbereich als „Sondergebiet, das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll diese Situation geändert und parallel der Flächennutzungsplan ebenfalls entsprechend aktualisiert werden. Das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes ist kurz vor dem Abschluss.

### **II. Beschreibung des Gebietes**

Die betroffenen Grundstücke grenzen unmittelbar an bebaute Bereiche der Ortslage. Hier standen bereits vor über 50 Jahren Wohnhäuser auf der Nordseite des Weihbühlpfades. Ab ca. 1985 wurden die Wohnhäuser auf der Südseite der Straße errichtet. Der Bereich wird nördlich durch die ehemalige Bahntrasse begrenzt.

Die vorhandene Erschließungsstraße ist optimal ausgebaut und mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Die vorhandene Fahrbahn hat einen Bitumenbelag, auf der südlichen Straßenseite befindet sich ein gepflasterter Gehweg.

Die Straße braucht für die Erschließung der Grundstücke im Planbereich nicht verändert werden.

Der Planbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung befinden sich im Plangebiet nicht.

### **III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt sind einige Flächen ausgewiesen, die zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden sollen. Diese sollen für einen längeren Zeitraum den Bedarf an Bauland für die Stadt abdecken. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dar.

Allerdings gilt es, bei den neu ausgewiesenen Bauflächen die planungsrechtlichen und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere die letztere Voraussetzung ist nur langfristig umzusetzen, da derzeit nur wenige Eigentümer in diesen Bereichen bereit sind, in absehbarer Zeit ihre Grundstücke bzw. Teilflächen für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Der Mangel an Bauland führt dazu, dass zunehmend Bauwillige in andere Orte abwandern, in denen Bauflächen bereitgestellt werden können. Schmerzlich ist dies insbesondere bei dringend benötigten Fachkräften, wie dies in der letzten Zeit u. a. bei einem ansiedlungswilligen Arzt geschehen ist. Die problematische Situation führte sogar zu einem öffentlichen Aufruf des Bürgermeisters der Stadt, geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.

Aus diesem Grund ist die Stadt Dingelstädt derzeit gezwungen, alle Möglichkeiten zur geordneten Bereitstellung von Bauland zu nutzen, zumal wenn es sich um erschlossene bzw. teilerschlossene Flächen handelt.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „1. Änderung Bebauungsplan VOR DER TRIFT Nr. 4/92“ überplant die bisher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesene Fläche für Wochenendhäuser. Derzeit zeichnet sich schon eine Umstrukturierung in diesem Bereich ab, auf den die Planung reagiert.

Die bisher als Ziel formulierte Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet lässt sich wegen der fortschreitenden Bebauung mit Wohnhäusern südlich des Weihbühlpfades nicht mehr aufrechterhalten. Die Änderung ist somit folgerichtig und führt zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung des Stadtgrundrisses. Eine Alternative besteht nur im Festhalten an der bisherigen Darstellung. Hierbei bleibt zu berücksichtigen, dass die Grundstücke bereits teilweise als Wohngebiet genutzt werden. Insofern besteht die Vermutung einer ungeordneten Fehlentwicklung. .... Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen werden nicht gesehen. (aus: Begründung zur 1. Änderung des FNP, S. 6)

Da sonstige Belange einer Entwicklung dieser Fläche nicht entgegenstehen und die Fläche relativ gering ist werden keine wesentlichen Auswirkungen von dieser Entwicklung ausgehen und die Ziele des Flächennutzungsplanes bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung in einem kleinen Teilbereich an die heutigen Bedürfnisse angepasst. (aus: Begründung zur 1. Änderung des FNP, S. 15)

Durch den Bebauungsplan sollen insgesamt 6 Grundstücke planungsrechtlich zu einem Allgemeinen Wohngebiet erklärt werden.

Von diesen 6 Grundstücken ist bereits eines mit einem Wohnhaus bebaut (Flurstück 1078). Für dieses Grundstück sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanes geordnete planungsrechtliche Bedingungen geschaffen werden.

Auf dem Flurstück 1073 wird der westliche Bereich weiterhin als Garten dienen. Die Bebauung mit einem Wohnhaus ist nur im östlichen Teil vorgesehen

## **B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN**

### **I. Größe des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 7.650 m<sup>2</sup>.

### **II. Nutzungsart**

Die geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Bei dem Bereich des Weihbühls handelt es sich von der Art her um ein Allgemeines Wohngebiet, bebaut mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise.

### **III. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Demzufolge könnten im Planbereich bei dichter Bebauung ca. 7 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Mittelfristig besteht aber das Ziel der Grundstückseigentümer, nur 4 Wohngebäude zu errichten.

Werden je Wohngebäude 150 m<sup>2</sup> Wohnraum geschaffen, ergibt sich insgesamt eine nutzbare Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup>. Bei Annahme einer Belegungsdichte von 3 Personen je Einfamilienhaus können im Planbereich damit ca. 12 Einwohner eine Wohnung finden. Auf Grund der vorhandenen relativ geringen Bebauungsdichte im Umfeld wird diese auch für den Planbereich angestrebt. Dies ermöglicht eine relativ starke Durchgrünung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 ausgewiesen, das heißt, dass je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 400 m<sup>2</sup> überbaut bzw. befestigt werden können.

#### **IV. Bauweise, Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können. Weiterhin soll durch die reichlich bemessene Grundstücksfläche der zukünftigen Baugrundstücke der offene und großzügige Charakter der vorhandenen Bebauung weitergeführt werden. Gleichzeitig sind damit, wie bereits erwähnt, die Voraussetzungen gegeben, die Grundstücke intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, was im Hinblick auf die Lage in Nähe des Ortsrandes empfehlenswert ist.

Die Häuser sind parallel zu den Flurstücksgrenzen (in Nord-Süd-Richtung) einzuordnen. Nebengebäude sind im Baufeld oder nördlich davon zu errichten. Ausnahme hiervon sind Garagen in Flachdachbauweise, die auch vor den Hauptgebäuden errichtet werden können. Diese müssen jedoch einen Abstand von mindestens einem Meter zur Grundstücksgrenze einhalten. Aus Gründen der Gestaltung sind vor den Wohngebäuden keine Carports und offene Überdachungen zulässig.

#### **V. Verkehr**

Der Planbereich liegt am Weihbühlpfad und ist an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrt zum Weihbühlpfad erfolgt von einer Hauptdurchgangsstraße von Dingelstädt, der Bahnhofstraße, aus. Der Weihbühlpfad ist komplett ausgebaut und mit einem Gehweg und Straßenbeleuchtung versehen. Er befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Es handelt sich um eine Straße ohne Durchgangsverkehr, eine Sackstraße. Anzustreben wäre am Ende der Straße ein Wendekreis bzw. Wendehammer. Dieser ließe sich allerdings aus eigentumsrechtlichen Gründen und wegen der starken Hangneigung nur unter größtem Aufwand herstellen. Da der überwiegende Teil des Verkehrs auf dieser Straße Anliegerverkehr ist soll auf die Errichtung einer entsprechenden Verkehrsanlage verzichtet werden.

In den letzten Jahrzehnten gab es neben dem Individualverkehr auch durch Nutzung von Fahrzeugen der Müllentsorgung und Rettungsfahrzeuge keinerlei gravierende Probleme. Das spiegelt sich auch in den Stellungnahmen der entsprechenden TÖB's wider.

## VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist größtenteils gesichert.

### Straße

Die Fahrbahn wurde in Bitumenbauweise erstellt und befindet sich in sehr gutem Zustand. Auf der Südseite der Straße ist ein gepflasterter Gehweg vorhanden. Für die Erschließung des Planbereiches braucht weder die Straße, noch die Gehweganlage ergänzt werden.

### Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist im kompletten Bereich des Weihbülpfades vorhanden und braucht nicht erweitert zu werden.

### Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die E.ON Thüringer Energie AG, Betriebsverwaltung Bleicherode. Im Planbereich befindet sich eine Niederspannungsleitung, an die die einzelnen Grundstücke angeschlossen werden können bzw. schon sind.

### Trinkwasser

Im Weihbülpfad ist eine Trinkwasserleitung verlegt, an die ein Anschluss der Grundstücke möglich ist bzw. sind die Grundstücksanschlüsse zum Teil schon vorhanden.

### Abwasser

- Schmutzwasser: Im Straßenbereich ist eine Schmutzwasserleitung vorhanden. Der letzte Schacht liegt vor dem Flurstück 1078 in einer Tiefe von ca. 1,20 m. Eine abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Hierzu wurden drei mögliche Entsorgungsvarianten in Zusammenarbeit mit der EW Wasser der Eichsfeldwerke untersucht. Im Ergebnis wird folgende abwassertechnische Erschließungsvariante zur Ausführung kommen:

Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals DN 150 auf einer Länge von ca. 110 m

Am Anfang des neuen Kanals wird eine Pump- bzw. Abwasserhebeanlage im Straßenbereich gebaut, die das Wasser in den vorhandenen Kanal einleitet.

- Für das Niederschlagswasser ist im Straßenbereich eine Steinzeugleitung DN 200 verlegt worden. Der letzte Schacht liegt vor dem Flurstück 1075. Eine Verlängerung des Regenwasserkanals ab dem Endschacht R 93 um 23 m in westliche Richtung ist technisch machbar.

Die Erschließungsaufwendungen für die Neuverlegung von Schmutz- und Regenwasserleitungen werden mit ca. 60.000 € geschätzt und sind durch den Erschließungsträger bzw. die Grundstückseigentümer zu tragen.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem WAZ ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Der Abschluss des Ing.-Vertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ing.-Büro erfolgt im Einvernehmen mit dem WAZ. Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes.

Die Erschließung ist grundsätzlich im Trennsystem vorzunehmen. Auch auf den Grundstücken sind die Leitungen entsprechend zu trennen. An den Grundstücksgrenzen sind entsprechende Revisionsschächte zu setzen. Für die Verlegung der zusätzlichen Schmutz- und Regenwasserleitung sind eine Fachplanung und die Ausführung durch eine Fachfirma notwendig.

Die Entwässerungsplanung ist mit den Entwässerungsanträgen der jeweils zu bebauenden Grundstücke beim WAZ zur Zustimmung vorzulegen.

Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises.

### Gas

An die bereits vorhandene Gasleitung im Weihbühlpfad können die neuen Gebäude angeschlossen werden.

## Löschwasser

Für das Plangebiet besteht ein erforderlicher Grundschatz von 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden. Nach Aussage der Stadt Dingelstädt (Feuerwehr) kann der Grundschatz für das Löschwasser im Planbereich abgesichert werden.

## **VII. Landschaftspflege**

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird vorwiegend als Garten und Grünland genutzt. Das östlichste Grundstück (Flurstück 1078) ist schon mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Nach Norden hin wird der Planbereich durch eine relativ kompakte Begrünung der Böschung der ehemaligen Bahntrasse und nach Westen hin durch einen relativ dichten Baumbestand auf dem Grundstück 1073 (westlicher Teil) begrenzt.

Es muss sichergestellt werden, dass im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Grünbereiche am Bahnkörper entstehen.

Nach Süden sind die vorhandenen Wohnhäuser und Gärten des Weihbühlpfades vorgelagert. Somit tritt der Standort städtebaulich kaum in Erscheinung und ist vom Stadtgebiet und dem Bereich der Bahnhofstraße nicht einsehbar.

Auf den Grundstücken befinden sich zum Teil Hecken, Sträucher und Bäume (zumeist Obstbäume) aus Zeiten der ehemaligen Gartennutzung in diesem Bereich.

Das Grundstück 1073 weist einen relativ kompakten Baumbestand auf. Hier sind Fällmaßnahmen zur Herstellung des Baufeldes erforderlich. Es ist anzustreben, wertvolle Bäume auf dem östlichen Grundstücksteil zu erhalten und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Bei Besichtigung des Grundstückes wurde jedoch festgestellt, dass ein Teil des vorhandenen Obstbaumbestandes gefällt werden muss, da die Bäume anscheinend seit Jahren biologisch abgestorben sind (komplett ohne Laub).

Um die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Flora und Fauna zu untersuchen wurde ein Umweltbericht beim Planungsbüro Dr. Weise in Mühlhausen in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde der Bestand analysiert und untersucht, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausreichend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Begründung Teil 2). Dieser ist bei den geplanten Baumaßnahmen zu beachten und umzusetzen.

Folgende wichtige Festsetzungen und Hinweise wurden aus dem Umweltbericht übernommen; auf diese wird im Rahmen der Begründung besonders hingewiesen:

*1. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 ThürBO gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> zu begrünender Grundstücksfreifläche sind mind. 2 klein- oder mittelkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzliste 1) oder Obst-Hochstämme regionaltypischer Sorten (Pflanzliste 3) sowie 20 freiwachsende Sträucher (Pflanzliste 2) zu pflanzen. Form-Gehölze können nicht mit angerechnet werden, hingegen aber Sträucher in freiwachsenden Hecken als Einfriedung.
- Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtgehölzpflanzung darf 20 % nicht überschreiten.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
  - sind zusätzlich 10 Obstbäume sowie eine Blutbuche zu erhalten, dauerhaft zu entwickeln und bei Abgang artgleich zu ersetzen,
  - ist zusätzlich auf einem Drittel der Fläche als natürliche Abpflanzung zur freien Landschaft und zum Erhalt der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten europäisch geschützter Arten (Brutvögel) der vorhandene Strauchbestand zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang mit Arten gem. Pflanzliste 2 zu ersetzen.
- Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind Zufahrten unzulässig.
- Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur

Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt und gepflegt werden (s. DIN 18916, DIN 18919).

- Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:
  - Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt
  - Sträucher: Höhe 60-100 cm, 3 Triebe, 2 x verpflanzt
- Pflanzliste 1: klein- und mittelkronige Laubbäume
  - Wild-Apfel (*Malus communis*)
  - Wild-Birne (*Pyrus communis*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
  - Feldahorn (*Acer campestre*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Mehlbeere (*Sorbus aria/intermedia*)
  - Speierling (*Sorbus domestica*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Pflanzliste 2: heimische, standortgerechte Sträucher
  - Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
  - Hasel (*Corylus avellana*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
  - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
  - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
  - Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)
  - Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Pflanzliste 3: regionaltypische Obstbaum-Sorten (Auswahl)

<b>Apfel</b> ( <i>Malus domestica</i> ):	<b>Süßkirsche</b> ( <i>Prunus avium</i> ):
Albrechtapfel	Große Schwarze Knorpel
Bohnapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
Boskoop	Teichners Schwarze Herzkirsche
Dülmener Rosenapfel	<b>Pflaume</b> ( <i>Prunus domestica</i> ):
Geheimrat Oldenburg	Anna Späth

Gravensteiner	Hauszwetsche
James Grieve	Lützelsachser
Landsberger Renette	Ontariopflaume
Nordhausen	Wangenheim
Klarapfel	<b>Birne</b> ( <i>Pyrus communis</i> ):
Roter Kantapfel	Alexander Lucas
Wilhelmsapfel	Bosc' Flaschenbirne
Roter Sternrenette	Clapps Liebling
<b>Sauerkirsche</b> ( <i>Prunus cerasus</i> ):	Gellert's Butterbirne
Morellenfeuer	Gute Luise
Schattenmorelle	Konferenzbirne

## 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) sind mindestens zwei verschiedenartige Ersatzquartiere für Fledermäuse und mindestens drei verschiedenartige Ersatzniststätten für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind gemäß den Herstellerangaben an vorhandenen Bäumen zu befestigen (Höhe, Exposition); die Bäume dürfen dabei nicht beschädigt werden (s. Empfehlungen im Artenschutzfachbeitrag als Anlage des Umweltberichts).

## 3. Zuordnungsfestsetzungen und Kostenabrechnungen

- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB
  - Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zur Durchführung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen textlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Baugrundstücken in dem Wohngebiet zugeordnet und sind gemäß § 135 a Abs. 1 BauGB von dem jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
  - Die zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. die entsprechenden Ersatzvornahmezahlungen gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen der

Stadt Dingelstädt und der Unteren Naturschutzbehörde Eichsfeldkreis werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB den Baugrundstücken in dem Wohngebiet, die noch bebaubar sind, zugeordnet. Ein entsprechender Vertrag ist auf Grundlage des § 11 BauGB zwischen der Stadt Dingelstädt und dem Landkreis Eichsfeld abzuschließen.

- Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. § 135 a-c BauGB
  - Die Kosten der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Ersatzvornahmezahlung gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde des Eichsfeldkreises sind erstattungsfähig.
  - Die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten erfolgt anteilig nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO).
  - Eine entsprechende Kostenerstattungssatzung liegt bereits vor.

#### *4. Hinweise Artenschutz*

- Sollten während und nach der Umsetzung des Bebauungsplanes andere artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags nicht behandelt wurden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
- Zur Vermeidung baubedingter Verluste von Fledermäusen und Vögeln bzw. von besetzten Lebensstätten sind Baumfällungen bzw. Gehölzbeseitigungen außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen und der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Brutvögeln bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, d. h. in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

#### Ausgleichsbilanzierung/Kompensationszuordnung

Gemäß Eingriffsbilanzierung nach TMLNU (2005) wurde im Umweltbericht festgestellt, dass Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Diese ergeben sich aus der Umwandlung von Grün-/Gartenflächen in ein Allgemeines Wohngebiet. Um die Wertdifferenz auszugleichen ist die dauerhafte Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.660 m<sup>2</sup> erforderlich, um den Biotop.-Wertverlust (incl. Beeinträchtigung

abiotischer Schutzgüter durch die Versiegelung/Bebauung) auf den 0,75 ha des Plangebietes auszugleichen. Eine geeignete Kompensationsfläche steht der Stadt Dingelstädt bzw. den Grundstückseigentümern im Plangebiet jedoch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung, so dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch die Festlegung von Ersatzzahlungen möglich ist. Auf der Grundlage der Thüringer Kompensationsabgabeverordnung vom 17. März 1999 wurden im Umweltbericht die Kosten entsprechend berechnet und belaufen sich auf insgesamt 4.291,10 €. Diese können gem. Zuordnungsschlüssel für die erstattungsfähigen Kosten in Tabelle 10 des Umweltberichtes auf die einzelnen Grundstücke aufgeteilt werden. Von der Gemeinde können in der Regel Vorausleistungen auf den endgültigen Kostenerstattungsbetrag erhoben werden, die dann bei der späteren endgültigen Abrechnung der Maßnahme mit dem tatsächlich entstehenden Kostenerstattungsbetrag verrechnet werden.

#### **VIII. Bodenschutz/Altlasten**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist im Planbereich ein möglichst großer Teil der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Hierzu gibt es zahlreiche Möglichkeiten wie wassergeschlämmte Decken, Ökopflaster usw..

Bei der Baudurchführung sind insbesondere folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens umzusetzen:

1. Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung bzw. Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
2. Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen usw.), insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden, sind möglichst klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht überbaubare Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

3. Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen durchzuführen.
4. Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringem Bodendruck eingesetzt werden.
5. Bodenabtrag ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen (Oberboden, Unterboden, Untergrund) durchzuführen. Zuvor ist der Pflanzenaufwuchs der Flächen durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden sollte ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Aushubmaterialien sind für die Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern.
6. Eine Zwischenlagerung hat in getrennten Mieten, je nach Bodenmaterial, zu erfolgen.
7. Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und ohne Zwischenbefahrung einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
8. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahme fachgerecht zu rekultivieren.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Der Bereich des Weihbühlpfades besitzt eine relativ isolierte Lage im Bereich des Stadtgebietes. Er befindet sich im nordwestlichen Bereich am Ortsrand von Dingelstädt und wird über die Bahnhofstraße erschlossen. Er ist charakterisiert durch die Neigung in Richtung Süden und die vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Wohnhäusern. Die vorhandenen Wohnhäuser haben sowohl Walm-, als auch Satteldächer. Desweiteren gibt es zahlreiche Garagen- und Nebengebäude, die zumeist Sattel- und Pultdächer besitzen.

Im Bereich des Weihbühlpfades sind ausnahmslos Massivgebäude mit einer für diese Bauweise charakteristischen Lochfassade vorzufinden. Zwischen und um die Gebäude befinden sich Gärten und Grünland mit zum Teil Obstbaumbestand.

Die ältesten Wohngebäude im westlichen Bereich auf der Nordseite des Weihbühlpfades weisen Villencharakter auf und sind zumeist zweigeschossig.

Die Gestaltung der Wohnbebauung auf der Südseite ist, zumindest was die Bebauung aus DDR-Zeiten anbetrifft, relativ einheitlich, da diese aus Vorgaben zu den damals zulässigen Einfamilienhaustypen (Typ EW 65) resultiert.

Da der Planbereich, wie bereits ausgeführt, vom Umfeld kaum einzusehen ist, brauchen die Vorgaben zur Baukörpergestaltung nicht so eng gefasst und detailliert werden. Auch die Vorgaben zur Dachgestaltung können relativ allgemein gehalten werden. Es sind lediglich Einschränkungen zur Vorgabe der Dacheindeckungsmaterialien notwendig.

Neben traditionell in Mauerwerk errichteten Wohn- und Nebengebäuden sind auch Bauten in Holzbauweise im Planbereich möglich. Allerdings ist die Errichtung von Gebäuden in unverputzter bzw. verschalter Blockbauweise (z. B. kanadische Blockhäuser) nicht zulässig, da diese sich vom Charakter her nicht in die vorhandene Bebauung einfügen.

## D. SONSTIGES

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 27.05.13 nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragenen Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 16 „1. Änderung Bebauungsplan VOR DER TRIFT Nr. 4/92“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dingelstädt, den 31.07.13

A. Pleck

Der Bürgermeister