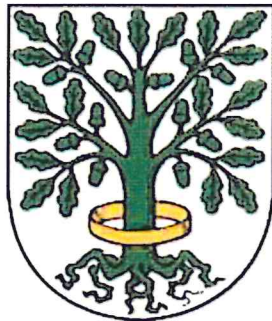


STADT DINGELSTÄDT



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

„Wohn- und Geschäftsgrundstück
Dosborn 33“

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Satzung

AZ.:

STAND: Oktober 2016

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19
„Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 33“
der Stadt Dingelstädt

Vorhabenträger: Peter Görich
Hinter den Höfen 32
37351 Dingelstädt

in Zusammenarbeit mit der Stadt Dingelstädt

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dingelstädt in seiner Sitzung
am 16.12.2014.

durch das Architekturbüro Thanheiser
Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt

Stand: Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	1
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	1
I. Lage und Größe des Gebietes	1
II. Planungsanlass	1
III. Nutzungsart, Nachbarbebauung	2
IV. Maß der baulichen Nutzung	3
V. Bauweise, Baugrenze	4
VI. Verkehr	4
VII. Ver- und Entsorgung	4
VIII. Landschaftspflege	7
IX. Immissionsschutz	8
X. Bodenschutz/Altlasten	9
XI. Geologie	11
XII. Brand- und Katastrophenschutz	11
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	12
I. Dachausbildung	12
II. Gebäudehöhen	12
III. Stellplätze und Garagen	12
IV. Nebenanlagen	12
D. SONSTIGES	13
Anlage 1 Umweltbericht	14
Anlage 2 Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“	20

A. ALLGEMEINES

Herr Peter Görich hat bei der Stadt Dingelstädt einen Antrag eingereicht mit der Bitte, ein Genehmigungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.

Er möchte auf Grundstücken im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf der Südseite des Dosborn in Dingelstädt einen Gewerbebetrieb (Baumaschinenverleih) und ein Wohnhaus errichten.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Damit würde die gewünschte Nutzung in diesem Bereich planungsrechtlich zulässig sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan versteht sich als Ergänzung einer im Dosborn bereits vorhandenen Bebauung. Derzeit ist das Plangebiet noch Außenbereich, soll aber durch den Bebauungsplan planungsrechtlich dem Innenbereich der Ortslage zugeordnet werden.

B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

I. Lage und Größe des Gebietes

Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Dingelstädt.

Bis zur Grenze des Planbereiches ist eine befestigte Straße vorhanden, in der die erforderlichen Versorgungsleitungen verlegt sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf die Grundstücke Flur 19, Flurstücke 1775/1; 1775/2; 1775/3; 1776/1; 1776/2; 1776/3; 1777/1; 1777/3 und 1777/4 in einer Größe von 4.954 m².

Zum Planbereich gehört außerdem eine Teilfläche des Flurstücks 1802 (öffentliche Straße) mit einer Größe von 309 m².

II. Planungsanlass

Das Grundstück befindet sich zwar in unmittelbarer Nachbarschaft einer vorhandenen Mischgebietsbebauung, ist aber derzeit noch unbeplanter Außenbereich.

Es ist vorgesehen, die Fläche planungsrechtlich zu ordnen und für eine geplante gewerbliche Nutzung und ein Wohnhaus umzuwidmen.

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 die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Parallel zur Erarbeitung und Durchführung des Planvorhabens ist zwischen Vorhabenträger und Kommune ein Durchführungsvertrag abzuschließen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten für Planung und Erschließung zu tragen.

III. Nutzungsart, Nachbarbebauung

Bei dem Planbereich handelt es sich gemäß genehmigtem Flächennutzungsplan um eine Mischgebietsfläche. Auf den Baugrundstücken soll zukünftig ein Gewerbebetrieb (Baumaschinenverleih) mit Büros und Sanitäreinrichtungen sowie ein Wohnhaus für den Inhaber und seine Familie errichtet werden.

Südlich der Bebauung im Plangebiet sind private Grünflächen geplant, die weitestgehend von weiterer Bebauung freigehalten werden sollen. Auf Grund der Größe sollen in diesem Bereich auch die durch die zusätzliche Bebauung und Befestigung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen z. T. umgesetzt werden.

Östlich angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden (zumeist Doppelhäuser aus den Jahren 1970 – ca. 1988), südlich davon z. T. auch Gewerbebetriebe (z. B. Dachdecker).

Auf der Nordseite der Straße befinden sich Gartenflächen, Wohnbebauung und ein Gewerbebetrieb (Reifenservice). Bei dem Bereich gibt es also eine Mischung von Wohnbebauung und Gewerbebetrieb, so dass eindeutig der Charakter eines Mischgebietes gegeben ist.

Westlich des Planbereiches sind derzeit noch Grünland und kleine Felder bzw. Gartenflächen vorhanden. Für diesen Bereich gibt es weiteren Entwicklungsbedarf an Mischgebietsflächen.

Die weiteren Planungsabsichten der Stadt, insbesondere westlich des Plangebietes, gehen ebenfalls in diese Richtung. Dies zeigt auch der gefasste Aufstellungsbeschluss für einen weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf den Grundstücken Flur 19, Flurstücke 1772 und 1773 möchte sich ein weiterer Gewerbebetrieb mit dazugehörigem Wohnhaus ansiedeln (Fliesenleger).

Auf Grund der Stadtrandlage und Randbedingungen eignet sich dieser Bereich besonders für die geplante Nutzung als Mischgebiet.

Darstellung der tatsächlichen Nutzungen im Planbereich



IV. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Charakteristik der benachbarten Bebauung und an den Festlegungen der §§ 17 und 19 der BauNVO.

Die zulässigen Werte des § 17 bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden.

Auf Grund der geplanten Nutzungen ist das Baufeld in zwei Teilbereiche gegliedert – das Baugebiet I für die gewerbliche Nutzung und das Baugebiet II für die geplante Wohnnutzung. Je nach der geplanten Nutzung ist im gewerblichen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,8 und im Bereich mit Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird planungsrechtlich angestrebt, die geplante Bebauung im nördlichen Bereich des Planbereiches zu konzentrieren, da sich hier die Erschließungsstraße befindet und auch die vorhandenen Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Um möglichst wenig Fläche zu befestigen ist vorgesehen, die gewerbliche Nutzung direkt am Dosborn anzuordnen und südlich davon die Wohnbebauung. Bei den Nachbargrundstücken ist das zum Teil anders.

Die Anordnung des Gewerbebetriebes ist unmittelbar am Dosborn geplant, da eine rückwärtige Zufahrt nicht gegeben ist. Der auf der Südseite vorhandene Weg ist in diesem Bereich nicht mehr ausgebaut und außerdem kreuzt ein verrohrter Wassergraben das Grundstück. Dieser soll nicht überbaut werden.

Da die Geschossigkeit in der Thüringer Bauordnung nicht mehr eindeutig geregelt ist wurde hilfsweise auf die Festlegung von First- und Traufhöhen zurückgegriffen. Insbesondere dadurch soll erreicht werden, dass sich die gewerbliche Bebauung in der Nähe der Straße in die Nachbarbebauung einfügt.

V. Bauweise, Baugrenze

Die Bauweise ist entsprechend der zumeist im Umfeld vorhandenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise heißt, dass die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass der Vorhabenträger seine Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen kann.

Die auf der Südseite geplante private Grünfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung soll unter anderem gewährleisten, dass ein geordneter Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird.

VI. Verkehr

Das Plangebiet befindet sich an einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich der Ortslage. Die Zufahrt zu diesem Bereich ist über die Mühlhäuser Straße, die Küllstedter Straße und ca. 260 m Erschließungsstraße Dosborn gewährleistet.

Die Erschließungsstraße ist mit Bitumen befestigt und besitzt einen Fußgänger-Gehweg. Sie muss zumindest bis zur Zufahrt zum geplanten Baubereich verlängert werden, um ein ordnungsgemäßes Befahren des Grundstückes zu gewährleisten.

VII. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Elektroenergie

Im Straßenbereich des Dosborn ist ein Elektro-Erdkabel vorhanden, das für die Erschließung des Planbereiches genutzt werden soll.

Im Planbereich wurde ein Kabel auf der nördlichen bebaubaren Fläche umverlegt. Dieses Kabel darf nicht überbaut und nicht bepflanzt werden. Bei der Bepflanzung und Herstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der Kabelverlauf zu berücksichtigen und ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bei kleineren Abständen sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung erforderlich. Es wird auf die allgemeine Erkundigungspflicht vor Beginn von Pflanz- und Bauarbeiten hingewiesen. Die erforderliche Genehmigung ist einzuholen.

Gas

Die Grundstücke im Dosborn sind mit Erdgas erschlossen. Eine Verlängerung der Gasleitung und Erschließung des Plangrundstückes ist vorgesehen.

Trinkwasser

Im Dosborn ist durchgehend (im Westen bis „Netto“) eine Trinkwasseranschlussleitung NW 80 vorhanden, über die auch das geplante Wohnhaus und der Gewerbebetrieb versorgt werden sollen.

Das Trinkwassernetz befindet sich in Rechtsträgerschaft des Wasserleitungsverbandes „Ost-Obereichsfeld“ in Helmsdorf.

Abwasser

Im Straßenbereich des Dosborn befindet sich derzeit eine Abwasserleitung im Mischsystem. Das Leitungssystem ist bei stärkeren Regenfällen überlastet und kann zum Teil das anfallende Niederschlagswasser nicht bedarfsgerecht aufnehmen.

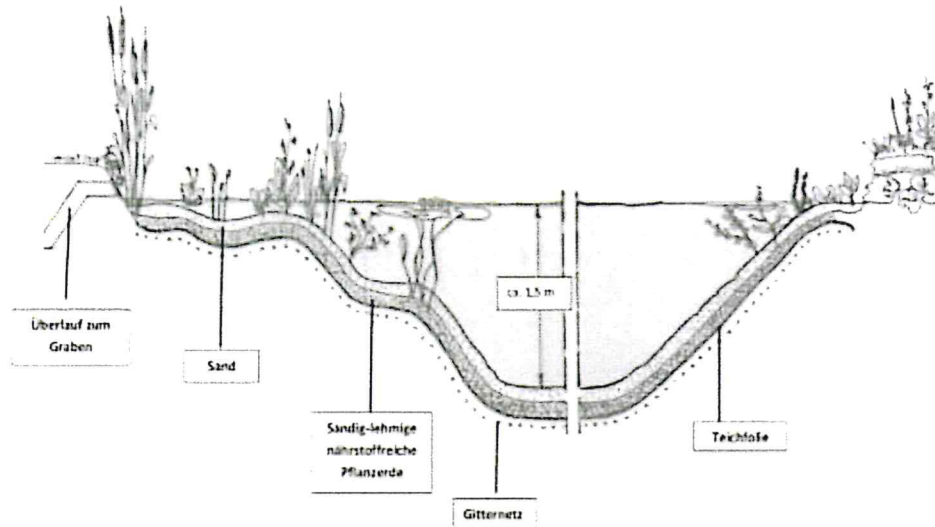
Unter anderem aus o. g. Grund ist durch den WAZ Obereichsfeld ab 2016 geplant, die Straße „Dosborn“ neu im Trennsystem zu erschließen. Aus diesem Grund sind die Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß den Forderungen der DIN 1986 auszubilden und müssen den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen. Es ist vorgesehen, das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage über das neue Rohrleitungsnetz zuzuleiten. Sollte die Verlegung für die Leitung noch nicht endgültig abgeschlossen sein muss die Entwässerungsanlage des Grundstücks in Abstimmung mit dem WAZ ggf. angepasst werden.

Gemäß Stellungnahme des WAZ Obereichsfeld kann Niederschlagswasser nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Laut Vorgabe des WAZ ist je 100 m² befestigte Fläche eine Rückhaltung von 1 m³ vorzusehen. Im Ergebnis der Ermittlung der erforderlichen Rückhaltung ist ein Stauvolumen von 10 m³ erforderlich (s. Berechnung weiter unten). Die Rückhaltung soll durch einen Rückstaukanal mit entsprechendem Volumen erfolgen.

Zusätzlich ist vorgesehen, auf dem Grundstück einen ökologischen Teich mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 m³ zu errichten, der zum einen als Löschwasserreservoir und zum anderen der Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen dienen soll. Hierzu ist die Ausbildung einer Versickerungszone erforderlich. Der Teich soll neben dem Rückstaukanal Niederschlagswasser auffangen und zum Teil versickern. Die Versorgung des Teiches erfolgt zum Teil über die Dachflächen des Wohnhauses. Hier ist jedoch eine Drosselung vorgesehen, so dass nur so viel Niederschlagswasser zulaufen kann wie der

Teich, einschließlich der Versickerungszone aufnehmen kann. Der Teich ist in die Berechnung der Rückhaltung nicht einbezogen worden.

Querschnitt durch Gartenteich



Ermittlung der einzuleitenden Niederschlagswassermengen

Art der Oberflächenflächenbefestigung	Flächengröße A (m ²)	Abflussbeiwert φ	A _{red} (reduzierte Fläche) = A x φ (m ²)
Satteldach Wohnhaus	155 m ²	1,0	155,0 m ²
Satteldach Gewerbegebäude	240 m ²	1,0	240,0 m ²
Pflasterfläche (dichte Fuge)	610 m ²	0,75	457,5 m ²
		Summe	852,5 m²

Berechnung der Einleitungswassermenge Q (l/s)

$$r_{D;n} = 115 \text{ l/s*ha}$$

$$Q = \frac{A_{red} \cdot 115 \text{ l/s*ha}}{10.000 \text{ m}^2/\text{ha}} = \frac{852,5 \text{ m}^2 \cdot 115 \text{ l/s*ha}}{10.000 \text{ m}^2/\text{ha}} = 9,80 \text{ l/s}$$

Vor Einleitung in den Kanal ist eine Rückhaltung von minimal 10 m³ erforderlich. Dies soll in Form eines Rückstaukanals erfolgen.

Löschwasser

Im Dosborn befindet sich ein Löschwasserhydrant (vor Hausnummer 23, Entfernung ca. 75 m), der an die Trinkwasserleitung NW 80 angeschlossen ist. Dieser Hydrant liefert pro Stunde nur ca. 20 m³. Allerdings befindet sich ein weiterer Hydrant vor dem Gebäude Küllstedter Straße Nr. 7. Dieser hat eine Leistung von 60 m³ je Stunde (Angaben durch Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“). Die Entfernung von diesem Hydranten bis zum Baugrundstück beträgt ca. 350 m und liegt damit über der Vorgabe. Es wird somit festgestellt, dass die Löschwasserversorgung am Standort **nicht** vollständig abgesichert werden kann.

Im Planbereich soll ein Teich geschaffen werden, in den das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen eingeleitet werden soll. Es ist vorgesehen, den Teich in einer Größe auszulegen, dass die Löschwasserversorgung im Planbereich ausreichend abgesichert werden kann.

VIII. Landschaftspflege

Der gesamte Planbereich ist derzeit zum Teil eine Wiese (etwa 50 %), die Restfläche waren früher Gärten, die aber nicht mehr genutzt werden.

In den ehemaligen Gärten sind Reihenpflanzungen aus ca. 6 – 8 m hohen Fichten und 4 – 6 m hohen Lebensbäumen vorhanden. Sehr vereinzelt sind kleinere Sträucher vorzufinden. Im südlichen Bereich befindet sich noch eine Birke, die im Bestand gesichert werden soll.

Weiterhin sind auf der Fläche noch zwei Gartenhäuser bzw. Lauben mit Terrassen. Diese sollen abgebrochen und die Flächen komplett entsiegelt werden.

Zukünftig ist eine teilweise Bebauung und Befestigung im Planbereich vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes müssen Festlegungen getroffen werden, wie der Flächenentzug naturrechtlich kompensiert werden kann.

Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ – s. Anlage.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen vorzugsweise im Plangebiet umgesetzt werden. Dies ist im südlichen Bereich des Plangebietes in der im B-Plan umgrenzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen. Die Pflanzungen erfolgen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen – Pflanzliste s. Textliche Festsetzungen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall sind diese ggf. zu ersetzen. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist mit rd. 2.005 m² ausgewiesen. Hier sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen. Diese Fläche soll nicht kompakt bepflanzt, sondern parkähnlich angelegt werden.

Die komplette Kompensation ist im Planbereich nicht möglich. Deshalb sind zusätzlich auf dem Grundstück Gemarkung Dingelstädt, Flur 16, Flurstück 41/2 noch 15 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Das genannte Grundstück befindet sich im Eigentum des Vaters des Vorhabenträgers. Hierzu muss vor Satzungsbeschluss noch ein entsprechender Vertrag nach § 11 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen werden.

Die Pflanzarbeiten sind innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung dieser Satzung durchzuführen. Es sind Bäume in der Pflanzqualität 2x v. m. D.b., StU 10-12 bzw. mindestens 180 cm bis Kronenansatz zu verwenden.

IX. Immissionsschutz

Schallschutz

Bei dem Planbereich handelt es sich gemäß genehmigtem Flächennutzungsplan um ein Mischgebiet mit den aus der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) resultierenden Vorgaben zum Schallschutz. Dies stimmt auch mit den tatsächlich vorgefundenen Nutzungen im Plangebiet überein.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich bestimmen sich nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2.z.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde berechnet, inwieweit auf der Grundlage gültiger Gesetze und Vorschriften für die Errichtung von Anlagen und Bauten schalltechnisch schädliche Auswirkungen auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung zu erwarten sind, ob es eventuell Konflikte gibt und welche Belange des Schallschutzes in den weiteren Planungsphasen ggf. zu beachten sind.

Im Ergebnis wurde in der Untersuchung festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit Sicherheit und das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm ebenfalls eingehalten werden.

Allerdings ist die Einhaltung der Beurteilungspegel nur unter folgenden Bedingungen gewährleistet:

- Betriebszeit des geplanten Gewerbes von 7 – 17 Uhr
- Maximal 3 Verladungen von schwerem Gerät in der Tageszeit
- Sofern nachträglich lärmrelevante Haustechnik für das Gewerbe geplant ist muss deren Zulässigkeit geprüft werden.
- Die Garagen wurden mit einer Höhe von 3 Metern und das Wohngebäude mit einer Höhe von 11 Metern berücksichtigt.
- Für die Berechnung der Lärmbelastung am geplanten Wohngebäude wurde von einem gebietstypischen, rechtskonformen Betrieb der umgebenden Gewerbe ausgegangen.

Geruchsimmissionen

Um Immissionsbelastungen durch Gerüche von Tierhaltungsanlagen im Umfeld des Plangebietes im Verfahren berücksichtigen zu können wurde eine Gutachterliche Stellungnahme vom TÜV Nord aus Hannover eingeholt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Anteil der Geruchsstunden pro Jahr im Planbereich zwischen 7 und 9 % beträgt. Zulässig sind 10 % der Jahresstunden.

Damit ist der zulässige Wert eingehalten (Bei Bedarf ist das komplette Gutachten per Mail über das Architekturbüro Thanheiser abrufbar.)

X. Bodenschutz/Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme sind zum Schutz und sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden folgende Punkte zu beachten:

- Für erforderliche Befestigungen (z. B. Stellflächen, Fahrspuren und Zugangswege) sollten wasserdurchlässige und versickerungsfähige Beläge zur Anwendung kommen, sofern dies hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes möglich ist.
- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Planbereiches eingebaut werden kann, ist der 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.

Zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind bei der Planung, Erschließung und Baudurchführung die folgenden Mindestanforderungen zur berücksichtigen und einzuhalten. Die Gemeinde hat die Einhaltung dieser Anforderungen gegenüber dem Bauherrn durchzusetzen und zu überwachen. Die Anforderungen richten sich nach den Vorgaben zur fachtechnischen Ausführung der DIN 19731:

- 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 vorübergehender Beanspruchung (z. B. 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. B. schüttfähiger, 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/Horizontalen (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 bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Die Schaffung und Änderung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Frisch- und Altölen) ist anzeigepflichtig. Sie müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung des Schutzgutes Boden sowie von Grund- und Oberflächenwasser führen können. In diesem Zusammenhang sind die Vorschriften der Thür. Anlagenverordnung und der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Thür. Anlagenverordnung zu berücksichtigen.

XI. Geologie

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Schichtenverzeichnisse, einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne der Bohrfirmen oder des beauftragten Ingenieurbüros sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu übergeben.

XII. Brand- und Katastrophenschutz

Zusätzlich zum Nachweis der Löschwasserversorgung (s. auch unter Pkt. VI, Löschwasser) sind auf dem Grundstück die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach § 5 ThürBauO und DIN 14090 im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Weiterhin sind auf Grund der eingeschränkt vorhandenen Leitertechnik der Feuerwehr im Planbereich nur Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 zulässig.

Bei Heizungsanlagen ist die Einhaltung der ThürFeuVO erforderlich und im Bauantrag nachzuweisen. Werden alternative Wärmegewinnungstechniken, wie Wärmepumpen, BHKW's usw. angewandt, sind die gültigen gesetzlichen und technischen Regelungen zu beachten.

Bei Anwendung alternativer Energieanlagen (Solaranlagen) sind entsprechend der Art, der technischen und technologischen Ausführungserfordernisse die Sicherheitshinweise und Bestimmungen der Hersteller der Anlagen oder wesentlicher Teile davon zu beachten.

Bei Photovoltaikanlagen ist zum Schutz von Einsatzkräften der Feuerwehr am Eingang auf diese Anlage hinzuweisen. Im Eingangsbereich sollte ein Lageplan aufgehängt sein, der die Position der Wechselrichter und den Kabelverlegeweg darstellt. Eine Abnahme der Anlagen ist erforderlich. Das Erfordernis von Blitz- und Überspannungsschutz ist zu prüfen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

I. Dachausbildung

Die geplanten gewerblich genutzten Gebäude sind mit einem Satteldach bzw. Walmdach mit einer Neigung von 30 - 43° vorzusehen und mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln mit matter Engobe einzudecken.

Das südlich der Gewerbenutzung geplante Wohnhaus sollte ebenfalls ein Sattel- oder Walmdach (Neigung 23 – 43°) mit gleicher Eindeckung wie die Gewerbegebäude erhalten.

Dacheindeckungen in greller Farbgebung oder Dachflächen aus Trapezprofil sind zu vermeiden, da sie sich nicht in die Nachbarbebauung einfügen.

II. Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan sind Trauf- und Firsthöhen ausgewiesen. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Höhen dient die Oberkante des Bordsteins der Straße an der Nord-Ost-Ecke des Planbereiches.

Im Planbereich sind nur Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 zulässig.

III. Stellplätze und Garagen

Park- und Stellflächen sind nur innerhalb des Baufeldes und zwischen Baufeld und nördlich davon in Richtung Straße zulässig.

IV. Nebenanlagen

Nebengebäude wie Hundezwinger, Schuppen und Sitzbereiche sind nur im Baufeld zulässig.

Nach ökologischen Kriterien angelegte Teiche sollen bis zu einer Größe von max. 300 m² zulässig sein.

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 15.11.2016 nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragene Stellungnahme und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 33“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dingelstädt, den

.....
Der Bürgermeister

Anlage 1

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des B-Plans

Auf den Grundstücken Flur 19, Flurstücke 1775/1; 1775/2; 1775/3; 1776/1; 1776/2; 1776/3; 1777/1; 1777/3 und 1777/4 soll eine zusätzliche Bebauung für einen Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus entstehen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bebauung zu schaffen, da sich das Grundstück derzeit noch im Außenbereich befindet.

Die Flächen wurden bisher als Wiese und als Garten genutzt, allerdings werden die Gartenflächen seit einiger Zeit nicht mehr bewirtschaftet.

Derzeit befinden sich in diesem Bereich noch zwei kleine Gartenlauben bzw. Schuppen, die zurückgebaut werden sollen. Bis auf eine Birke im südlichen Bereich besteht der Bewuchs auf dem Grundstück aus ca. 4 – 6 m hohen einzeln oder in Gruppen stehenden Lebensbäumen (Thuja) und ca. 6 – 8 m hohen Fichten. Insgesamt besitzt die Fläche den Charakter eines durchschnittlich strukturierten Hausgartens.

b) Rechtliche Grundlagen

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Lassen sich Beeinträchtigungen nicht vermeiden ist der Verursacher nach § 15 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Wichtige gesetzliche Regelungen in diesem Zusammenhang sind auch die FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - 92/43 EWG vom 05. Juni 1992), das Wasserhaushaltsgesetz (mit Ausweisung der Wasserschutzgebiete) sowie das Thüringer Denkmalschutzgesetz mit Ausweisung von Bau- und Bodendenkmalen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs.6 Pkt.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch folgende Aspekte des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu beachten:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Einzelnen wurden die o. g. Aspekte bei der Planung wie folgt beachtet bzw. gibt es hierzu folgende Anmerkungen:

zu a) Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Das Plangebiet wurde bisher als Garten und Wiese genutzt. Außer zwei Gartenlauben bzw. Schuppen ist kaum Bebauung oder Befestigung in diesem Bereich vorhanden. Die Bepflanzung besteht vorwiegend, wie bereits festgestellt, aus Lebensbäumen und Nadelbäumen, die nur eine mittlere ökologische Bedeutung haben.

Im Bebauungsplan ist eine teilweise Befestigung und Bebauung des Grundstückes vorgesehen. Dadurch kommt es zu einer Reduzierung der Produktions- und Regelungsfunktion des Bodens und einer negativen Veränderung der ökologischen Situation im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die zu beanspruchende Garten- und Wiesenfläche weist eine Funktion als Frisch- und Kaltluft-Entstehungsgebiet auf. Diese Funktion geht durch die Überbauung verloren.

In diesem Bereich kommt es auch zu einem Verlust von 4 Fichten mit einer Höhe von i. M. von 7 m und 6 Lebensbäumen mit einer Höhe von i. M. von 4 m.

Der durch den Verlust von Bäumen und Sträuchern bedingte Verlust des Lebensraumes von Brutvögeln soll durch den in den Textlichen Festsetzungen angegebenen Ausgleich durch 5 Nistkästen kompensiert werden. Durch die Sicherstellung der Beseitigung der Bäume und vorhandenen Lauben in den Wintermonaten (außerhalb der Brut- und Nistzeiten) wird eine Störung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen vermieden.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist im Plangebiet anzustreben, da das vorhandene Leitungsnetz nur bedingt aufnahmefähig ist. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und Freiflächen soll in einen südlich des Wohnhauses geplanten Teich eingeleitet werden. Dieser soll nach ökologischen Kriterien mit einer Uferbepflanzung ausgelegt werden. Der Teich wird so gebaut, dass überschüssiges Wasser im Randbereich des Teiches versickert werden kann. Ist eine Versickerung nicht ausreichend möglich ist ein Überlauf des Teiches in den südlich vorhandenen verrohrten Graben geplant.

Für die Einleitung ist jedoch die Genehmigung des Eigentümers (Stadt Dingelstädt) erforderlich. Im Rahmen der Umgestaltung des Grundstückes sollte eine Reduzierung des Nadelbaumbestandes (auch im südlichen Bereich) erfolgen und dafür gemäß Ausgleichsberechnung mittel- und großkronige Laub- oder Obstgehölze gepflanzt werden. Dies führt im Ergebnis zu einer Neutralisierung der negativen Beeinträchtigung. Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung dieses Bereiches. Es ist vorgesehen, die Pflanzmaßnahmen nicht kompakt an einer Stelle durchzuführen, sondern eine parkähnliche Situation zu schaffen.

Die Pflanzmaßnahme ist innerhalb von 2 Jahren nach Genehmigung dieser Satzung abzuschließen.

zu b) Naturpotentiale

Naturschutzgebiete (NSG) und geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) sind im Planbereich nicht vorhanden. Weiterhin befindet sich das Untersuchungsgebiet weder innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG), noch eines Naturparks. Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es keine Naturdenkmale (ND) sowie nach § 17 und 18 BNatSchAG und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope und Wasserschutzgebiete.

Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb von Wasserschutzgebieten gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der jeweiligen Schutzzone. Diese sind beim Bau und Betrieb von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.

zu c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Die geplante Bebauung dient gewerblichen Zwecken und dem Wohnen. Es werden weder toxische Stoffe gehandelt und gelagert. Relevante luftverunreinigende Immissionen, die die Gesundheit von Menschen negativ beeinträchtigen, werden nicht erzeugt.

Auf Grund des relativ geringen Abstandes zur Wohnbebauung auf der Ostseite des Plangebietes kann es schalltechnische Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung geben. Durch die Stellung der Gebäude soll eine möglichst große Abschirmung erreicht werden.

Ziel ist es, mit der Begrenzung der für Mischgebiete üblichen Maximalwerte (Angabe in den textlichen Festsetzungen, Pkt. 7) das Normalmaß der Beeinträchtigungen nicht zu überschreiten.

zu d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planbereich gibt es weder Bau- noch bekannte Bodendenkmale.

Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahme zeigen, dass archäologische Funde vorhanden sind, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie gem. § 16 ThürDSchG kurzfristig zu informieren.

zu e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und das Wohnhaus sind keine größeren Emissionen zu erwarten. Es handelt sich um einen Baumaschinenverleih, bei dem weder toxische Stoffe, noch Luftverunreinigungen auftreten. Sollten an den Baugeräten perspektivisch auch Reparaturarbeiten ausgeführt werden muss bei Anfall von ölhaltigen Reststoffen oder verunreinigtem Abwasser ein DIN-gerechter Ölabscheider eingebaut werden, um das Schmutzwasser entsprechend vorzureinigen.

Vom Wohnhaus fallen die für ein Wohngebäude üblichen Reststoffe, Schmutzwasser, Verpackungsmaterial und ähnliches an.

zu f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es ist geplant, für die Bebauung erneuerbare Energien zu nutzen. So soll im Wohnhaus eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut und solare Energie durch Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

zu g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für den Bereich der Stadt Dingelstädt liegt ein Landschaftsplan des Büros „Döpel Landschaftsplanung“ aus Göttingen vor. Für den Planbereich gibt es in diesem Plan keine konkreten Aussagen.

Weiterhin ist von Planungen bezüglich Abfall und Immissionsschutz nichts bekannt. Allerdings soll im Zeitraum der nächsten fünf Jahre eine Veränderung der Abwasserableitung in diesem Bereich erfolgen. So soll das anfallende Abwasser im Trennsystem abgeführt und das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage geleitet werden.

zu h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es kann festgestellt werden, dass es durch die geplante Bebauung zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte kommen kann.

Im geplanten Wohnhaus kommt eine moderne Heizung mit Brennwerttherme zum Einsatz.

Im geplanten Gewerbebetrieb werden nur kleine Flächen (Büro, Sanitärräume) mittels Gasheizung beheizt. Dadurch sind die entstehenden Veränderungen der Luftqualität in diesem Bereich vernachlässigbar.

zu i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Belange des Umweltschutzes werden durch die geplante Maßnahme nur geringfügig beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigungen betreffen u. a.

- den Verlust von Böden und deren Neuversiegelung
- den Verlust des Lebensraumes von Brutvögeln
- die Beseitigung von Nadelgehölzen

Wechselwirkungen ergeben sich aus den drei genannten Punkten.

Zusammenstellung der Auswirkungen der Maßnahme gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB

Pkt.	Negative Auswirkungen			keine	Positive Auswirkungen		
	große	mittlere	unbed.		große	mittlere	unbed.
a				X			
b				X			
c			X				
d				X			
e			X				
f							X
g				X			
h			X				
i			X				

Zusammenfassung und Prognose der Umweltauswirkungen

Nach der Realisierung des Bauvorhabens ist gegenüber der gegenwärtigen Situation nur mit einer geringfügigen Verschlechterung der Lebensraumfunktion für Pflanzen und kleine Tiere (z. B. Vögel) zu rechnen.

Insbesondere durch die geplanten Pflanzmaßnahmen und das Wachstum der Bäume im Laufe der Jahre wird sich die Situation sowohl für Pflanzen, als auch für Tiere, verbessern, da die Bäume zusätzliche Nistmöglichkeiten bieten.

Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Immissionswerte in Richtung der benachbarten Wohnbebauung können durch organisatorische Maßnahmen (z. B. Begrenzung der Betriebszeiten) eingehalten werden.

Im Ergebnis sind durch die geplante gewerbliche und Wohnnutzung des Grundstückes und die aufgelisteten Ausgleichsmaßnahmen keine gravierenden negativen Veränderungen in diesem Bereich zu erwarten.

Anlage 2

Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der
„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“

Flur- stück	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufe F	Bedeutungsstufen- differenz G = F - D	Flächen- äquivalent H = B x G	
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B				Biotoptyp E
1802	309 m ²	Straßenfläche	0	309 m ²	Straßenfläche	0	0	
1775/1	4.859 m ²	Intensivgrünland (Anteil ca. 50%) strukturarme Gartenfläche (Anteil ca. 50%)	20	28 m ²	private Verkehrsfläche	0	- 700	
1775/2					638 m ² (zulässig)	Gewerbefläche - bebaut und befestigt - (max. bei GRZ 0,8)	0	- 25
1775/3							159 m ²	Gewerbefläche Scherrasen, Grünfläche
1776/1					354 m ² (zulässig)	Wohnbaufläche - bebaut und befestigt – (max. bei GRZ 0,4)		
1776/2	0	- 15.950						
1776/3			- 795					
1777/1	- 8.850							
1777/3								
1777/4								

				531 m ²	Wohnbaufläche, Restfläche Scherrassen	20	- 5	- 2.655
				894 m ²	sonstige Grünfläche Scherrassen (außerhalb Baufeld)	20	- 5	- 4.470
				250 m ²	ökol. Teich mit Vegetation (ohne Chemie!)	35	10	+ 2.500
				2.005 m ²	Fläche mit Bindung für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (je 100 m ² ein Baum)	35	10	+ 20.050
	95 m ²	Gartenlauben mit Terrassen	0	95 m ²	Scherrassen	20	+ 20	+ 1.900
	ges. 5.263 m ²			ges. 5.263 m ²			Summe	- 8.970

Anmerkungen:

1. Auf Grund des gleichwertigen Ausgangswertes wurden alle Flurstücke flächenmäßig zusammengefasst.
2. Bis auf eine Birke (wird im Bestand gesichert) sind im Planbereich nur Fichten und Lebensbäume in Reihenpflanzung vorhanden. Diese sollten größtenteils durch Laubbäume ersetzt werden (1 : 1). Dieser Ausgleich ist nicht Bestandteil der Ausgleichsberechnung.
3. Es wurden die maximal zulässigen befestigten Flächen, die sich durch Angabe der GRZ ergeben, als Grundlage für die Ausgleichsberechnung angesetzt und nicht die im Plan dargestellten Flächen.
4. Die Lauben und Gartenhäuser (2 Stück) werden abgebrochen und die Flächen entsiegelt (insgesamt 95 m²).

Festlegungen:

1. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Diese Fläche soll nicht kompakt bepflanzt, sondern parkähnlich angelegt werden.
Es ist vorgesehen, je 100 m² einen Laubbaum und Obstbäume zu pflanzen, ob in Gruppen oder Einzelstellung richtet sich nach der Gestaltungsplanung.
Es sind also in dieser Fläche insgesamt 21 mittel- und großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Alternativ kann anstatt eines Laubbaumes auch ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Es ist ein Mindestabstand von 8 m zwischen den Bäumen einzuhalten.
2. Da nicht der komplette Ausgleich auf dem Baugrundstück umgesetzt werden kann ist ein externer Ausgleich erforderlich.
Berechnung: Es sind insgesamt 8.970 Wertpunkte auszugleichen. Die Werterhöhung von Wiese zu Baumpflanzung entspricht i. M. 20 Punkte je m².
8.970 Punkte : 20 Punkte je m² = 448,5 m² Ausgleichsfläche
448,5 m² : 30 m² (Fläche je Baum) = 14,95 Bäume, also rd. 15 Bäume als Ausgleich

Der externe Ausgleich durch Pflanzung von 15 hochstämmigen Obstbäumen erfolgt auf dem Grundstück Flur 16, Flurstück 41/2 des Vaters des Planträgers in Abstimmung mit der UNB des Landkreises. Hierzu ist ein entsprechender Vertrag mit dem Landkreis vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

3. Gemäß Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell – sind mit den getroffenen Festlegungen und Ausweisungen sowie deren Umsetzung die Anforderungen an den Umweltschutz erfüllt.
Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertigzustellen.
4. Es ist grundsätzlich Baumschulware nach DIN 18916 in der Qualität 2x v.m. StU 10-12 bzw. mind. 1,80 m Stammhöhe bis Kronenansatz zu verwenden.