

# Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“

## Änderung 1 - vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „SO Einzelhandel“

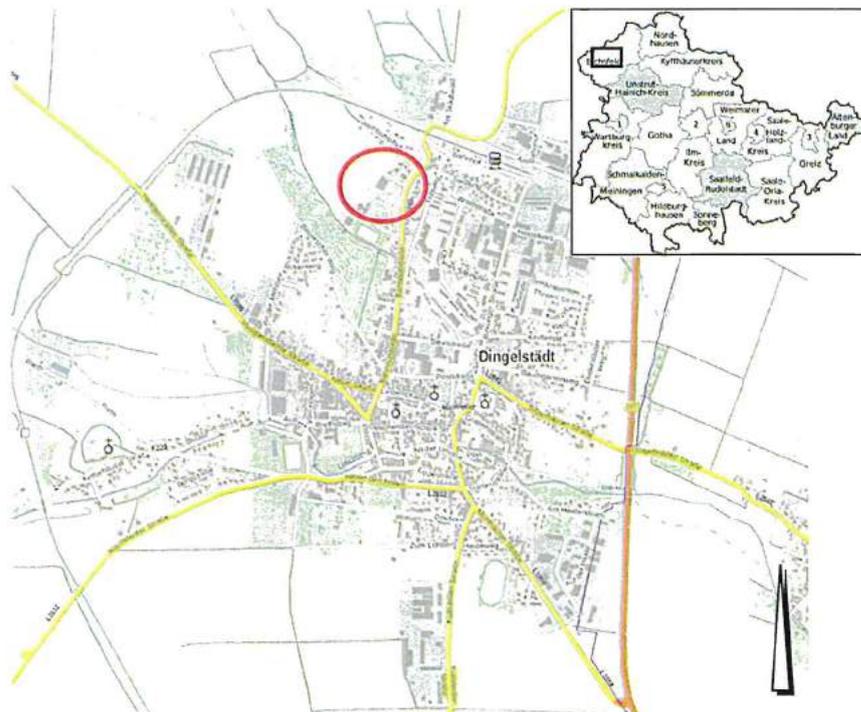
## Dingelstädt

Landkreis Eichsfeld

---

### Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



**Vorhabenträger:**

rebo consult holding GmbH  
Im Wolfsgraben 10  
36414 Unterbreizbach

**Bearbeitung:**

**Planungsbüro Dr. Weise**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen



## IMPRESSUM

<b>Stadt:</b>	<b>Dingelstädt</b> Geschwister Scholl Str. 28 37351 Dingelstädt
<b>Auftraggeber/ Ausführungsplanung:</b>	<b>rebo consult holding GmbH</b> Im Wolfsgraben 10 36414 Unterbreizbach
<b>Bearbeitung:</b>	<b>Planungsbüro Dr. Weise</b> Kräuterstraße 4 99974 Mühlhausen Tel: 03601 / 799 292-0 E-Mail: <a href="mailto:info@pltweise.de">info@pltweise.de</a> Internet: <a href="http://www.pltweise.de">http://www.pltweise.de</a>
<b>Bearbeiter/in:</b>	Silvia Leise
<b>Stand:</b>	28.01.2021 SATZUNG

## INHALT

<b>0</b>	<b>AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>VERFAHRENSWAHL.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN (2025) .....	8
3.2	REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN (RP-NT 2012) .....	8
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT .....</b>	<b>11</b>
4.1	ERSCHLIEßUNG.....	12
<b>5</b>	<b>BETROFFENE BELANGE .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...</b>	<b>14</b>
6.1	FESTSETZUNGEN NACH § 12 ABS. 3 BAUGB.....	14
6.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB).....	15
6.3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 1 - 23 BAUNVO) .....	15
<b>7</b>	<b>HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>22</b>

## 0 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Die Landgemeinde Stadt Dingelstädt entstand am 01.01.2019 nach Auflösung der VG Dingelstädt. Die Stadt Dingelstädt besteht aus 5 Ortschaften: Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra sowie Silberhausen und hat derzeit 7.063 Einwohner (Stand: 05.02.2020).

Im Stadtgebiet von Dingelstädt sollen auf der Fläche eines alten Einzelhandelsstandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel geschaffen werden. Hierdurch soll ein vorhandener, derzeit ungenutzter Einzelhandelsstandort nachgenutzt werden. Um die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen, an die heutigen Ansprüche angepassten Betrieb zu schaffen, muss das Plangebiet erweitert werden.

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1043/6 tlw. 1041/8, 1041/9, 1041/21 der Flur 19 der Gemarkung Dingelstädt: ca. 9.900 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Süden:	durch Schulgelände und Wohnbebauung
im Osten:	Straßenverkehrsfläche / Bahnhofstraße
im Westen:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Norden:	Wohnbebauung inkl. Gewerbenutzung / Mischgebiet

Nach Einleitung des Planverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss am 11.12.2019, erfolgte vom 16.03.2020 bis einschließlich dem 24.04.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und entsprechend im Entwurf berücksichtigt. Durch die Stadt Dingelstädt wurde als Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) eine Einzelhandelskonzeption (Anlage I) für das Stadtgebiet erstellt, die die städtebauliche Grundlage für die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Einzelhandelsstandortes bildet.

Außerdem wurde eine Schallimmissionsprognose (Anlage III) und eine Verkehrsuntersuchung (Anlage II) zum Planvorhaben erarbeitet.

## 1 Verfahrenswahl

Die Stadt Dingelstädt sieht zur Erreichung ihrer städtebaulichen Ziele die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 24-1 „Siechenberg 2“ im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat das erforderliche Planverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss am 11.12.2019 durch den Stadtrat der Stadt Dingelstädt eingeleitet. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Bereich des Plangebietes vollständig durch den neu aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt, wird aber nicht aufgehoben. Das ausgewiesene Mischgebiet bleibt damit im nicht neu überplanten Bereich bestehen. Hier sind im Bestand sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbe (ehemaliger Getränkemarkt, jetzt Tierärztin) vorhanden. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes bleibt damit erhalten.

Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Einzelhandel“ nach § 12 BauGB, da der Vorhabenträger ein Zielkonzept für das gesamte Gebiet nachweisen kann. Weil der Standort bereits für den Einzelhandel genutzt wurde, handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche zur Sicherung eines Einzelhandelsstandortes für die Grundversorgung.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans 24-1 „Siechenberg 2“, festgesetzt durch Satzung vom 03.12.2002, außer Kraft. Im übrigen Plangebiet behält der Bebauungsplan unverändert seine Gültigkeit. Der neue Plan wird eigenständig für den geänderten Teilbereich (mit Erweiterung Richtung Westen) aufgestellt. Die Planzeichnung wird nur diesen Bereich mit allen zugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen usw. sowie die notwendigen Verfahrensvermerke zeigen. Die Lage des neu aufgestellten Plans im Ursprungsplan wird auf der Planzeichnung mit dargestellt. Die Planurkunde des Ursprungsplans erhält nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Vermerk, der auf die Ablösung in einem Teilbereich durch den neuen Plan hinweist.

Sollte der neue Plan nicht in Kraft treten bleibt der bereits rechtskräftige Bebauungsplan (Mischgebiet) wirksam.

## 2 Planungserfordernis und Planungsziele

Um den Standort für die Grundversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln ist die Wiederansiedlung eines Einzelhandelbetriebes am „Siechenberg“ beabsichtigt. Das Plangebiet wurde bereits auf Basis des Bebauungsplanes 24-1 „Siechenberg 2“ als Einzelhandelsstandort genutzt. Die Stadt Dingelstädt strebt an, im Stadtgebiet ein angemessenes Versorgungsniveau zu bewahren.

Aus diesem Grund hat die Stadt Dingelstädt im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine Einzelhandelskonzeption erarbeitet. Diese enthält eine Angebots- und Nachfrageanalyse der Stadt, Leitlinien und Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt, die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs, eine Analyse von Einzelhandelsstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie eine Sortimentsliste. Folgende Aussagen lassen sich dem Einzelhandelskonzept entnehmen (Anlage I):

2.6.1 Z Konzentrationsgebot: In der Stadt Dingelstädt besteht im Bereich Grundversorgung mit Lebensmitteln eine Unterversorgung. Insbesondere der nördliche Teil des Stadtgebietes weist keine fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- / vollsortimenter auf. Die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen LIDL-Marktes, kann dieses Defizit ausgleichen und dient damit ausschließlich der Grundversorgung des Grundzentrums Dingelstädt (ohne Neuansiedlung: 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Kopf; mit Neuansiedlung in der geplanten Größenordnung: 0,57 m<sup>2</sup> pro Kopf)

2.6.2 G Kongruenzgebot: Die Wiederansiedlung dient ausschließlich der Eigenversorgung des Grundzentrums Dingelstädt.

2.6.3 G Beeinträchtigungsverbot: Da eine bestehende Unterversorgung beseitigt wird und sich im Stadtgebiet bisher keine Einzelhandelsstandorte befinden, kommt es zu keiner Beeinträchtigung anderer Standorte zur verbrauchernahen Versorgung oder Versorgung anderer Ortschaften.

2.6.4 G Integrationsgebot: Es wurde eine Standortprüfung durchgeführt, die den Standort am Siechenberg aufgrund der ehemaligen Nutzung als Marktstandort sowie Lage in bisher unterversorgten Bereich als am Besten geeignet für die Wiederansiedlung eines dritten Nahversorgers im Stadtgebiet ansieht.

An der Ansiedlung des Bekleidungsgeschäftes im Plangebiet wird festgehalten, um den Betreiber in der Stadt Dingelstädt zu halten und eine Abwanderung zu verhindern. Das derzeitige Geschäft in der Innenstadtlage entspricht in seiner Größe, Zuschnitt, Zufahrt und Barrierefreiheit nicht den Ansprüchen des Betreibers. Im zentralen Versorgungsbereich in Dingelstädt wurden weitere Standorte für eine Umsiedlung geprüft. Es konnte kein geeigneter Standort gefunden werden. Das Einzelhandelskonzept führt aus, dass die Umsiedlung den zentralen Versorgungsbereich nicht schwächt, wenn eine Nachnutzung des bestehenden Ladenlokals gefunden wird. Dies wird durch die Stadt Dingelstädt angestrebt. Da der NKD in Dingelstädt gehalten werden soll, ist es sinnvoll diesen zusammen mit dem wiedergenutzten Einzelhandelsstandort am Siechenberg anzusiedeln, um bestehende Infrastrukturen (Parkplätze etc.) zu nutzen und nicht mehrfach im Stadtgebiet neu schaffen zu müssen.

Das geplante Gelände ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ als Mischgebiet ausgewiesen. Der ehemals als Einzelhandelsbetrieb genutzte Standort wurde gemäß der Zulässigkeit im Bebauungsplan nach § 30 BauGB errichtet. Da durch die vorgesehenen Geschoss- und Verkaufsflächen des neuen Einzelhandelsbetriebes die Regelvermutung zur Großflächigkeit des § 11 (3) BauNVO überschritten wird, ist die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits versiegelt, wobei eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zur Vergrößerung des Marktes notwendig wird. Aus diesem Grund besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Folgende dringende Gründe liegen für das Vorhaben vor (Reaktivierung des Einzelhandelsstandortes am untersuchten Altstandort):

- das Plangebiet war bereits als Nahversorgungsstandort in Dingelstädt etabliert.
- der Standort lässt sich für den Vorhabenträger nur über eine Erweiterung sichern.
- durch die Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung des Standortes wird der raumordnerischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.
- der Ausgleich eines akuten Defizits an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in der Gemeinde oder in Baugebieten; die Sicherung vorhandener bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Falle einer einmaligen Gelegenheit zur Ansiedlung oder Erweiterung eines Gewerbebetriebes;

- die Abwendung drohender oder die Beseitigung bereits vorliegender städtebaulicher Missstände; einmalige Möglichkeit für die Stadt, den Missstand zu beseitigen und umzunutzen;
- die Verwirklichung einer im dringenden öffentlichen Interesse liegenden sonstigen Maßnahme;
- die Abwendung erheblicher Nachteile für die Gemeinde; dringendes öffentliches Interesse, um die genannten negativen Auswirkungen für die Stadt auszuschließen.
- Dringende städtebauliche Gründe für die zusätzliche Ansiedlung eines Textilmarktes am Standort:
- drohender vollständiger Weggang des Betreibers aus dem Stadtgebiet;
- Ansiedlung am Standort „Siechenberg“ droht ohne den Textilmarkt zu scheitern, daraus würde eine weitere Unterversorgung im Grundzentrum Dingelstädt und ein Erhalt des städtebaulichen Missstandes/ Leerstandes resultieren;
- der Ausgleich eines akuten Defizits an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in der Gemeinde oder in Baugebieten; die Sicherung vorhandener bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Falle einer einmaligen Gelegenheit zur Ansiedlung oder Erweiterung eines Gewerbebetriebes kann über die Verwirklichung des Planvorhabens gewährleistet werden;
- Verlust von Arbeitsplätzen bei Nichtdurchführung (Weggang eines Textilmarktes aus dem Stadtgebiet);
- Schwächung der Versorgungsfunktion im Bereich Textilien für Grundzentrum Dingelstädt, damit negative Auswirkungen auf gesamten Grundversorgungsbereich.

Planungsziele sind daher:

- In einem Bebauungsplanverfahren möchte der Vorhabenträger die bestehende Bebauung des Plangebietes über die Erweiterung des vorhandenen Marktes sichern.
- Gleichzeitig wird die Möglichkeit für die Ansiedlung eines zugeordneten Getränkemarktes sowie Bäcker / Metzger geschaffen. Zusätzlich wird am Standort eine untergeordnete Verkaufsfläche im Non-Foodbereich (Bekleidung) vorgesehen.
- Das Stellplatzangebot wird entsprechend der Größe des Marktes angepasst.
- Hierdurch wird auch der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 entsprochen (Nachverdichtung und Nutzung anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung), denn durch die Wiedernutzbarmachung des Einzelhandelsstandortes müssen keine neuen Flächen in der Peripherie der Stadt in Anspruch genommen werden.

**Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht**

Nutzungsart
Einzelhandel
Nebenanlagen (Stellplätze)
Grünflächen

### 3 Übergeordnete Ziele und Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan (2025)

Die Stadt Dingelstädt ist im LEP (2025) als Grundzentrum vorgesehen. Es gelten für die Planung eines Einzelhandelsstandortes die untenstehenden Erfordernisse der Raumordnung:

”

##### Erfordernisse der Raumordnung

**2.6.1 Z** <sup>1</sup>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). <sup>2</sup>Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

**2.6.2 G** <sup>1</sup>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). <sup>2</sup>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

**2.6.3 G** Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtigungsverbot**).

**2.6.4 G** Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).

“

Das geplante Vorhaben soll ausschließlich der Grundversorgung der Stadt Dingelstädt dienen. Das Einzelhandelskonzept als Bestandteil des Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Dingelstädt weist das Plangebiet als am besten geeigneten Standort im Stadtgebiet aus, um die Unterversorgung der Stadt im Einzelhandelssektor zu beseitigen (Anlage I).

#### 3.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Fläche wie folgt dargestellt:  
Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (Abb. 1)

Das gesamte Plangebiet ist von Weißfläche sowie Siedlungsfläche umgrenzt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Das Vorhaben unterstützt v. a. folgende Haupt- und regionale Ziele bzw. Grundsätze des RP-NT (2012):

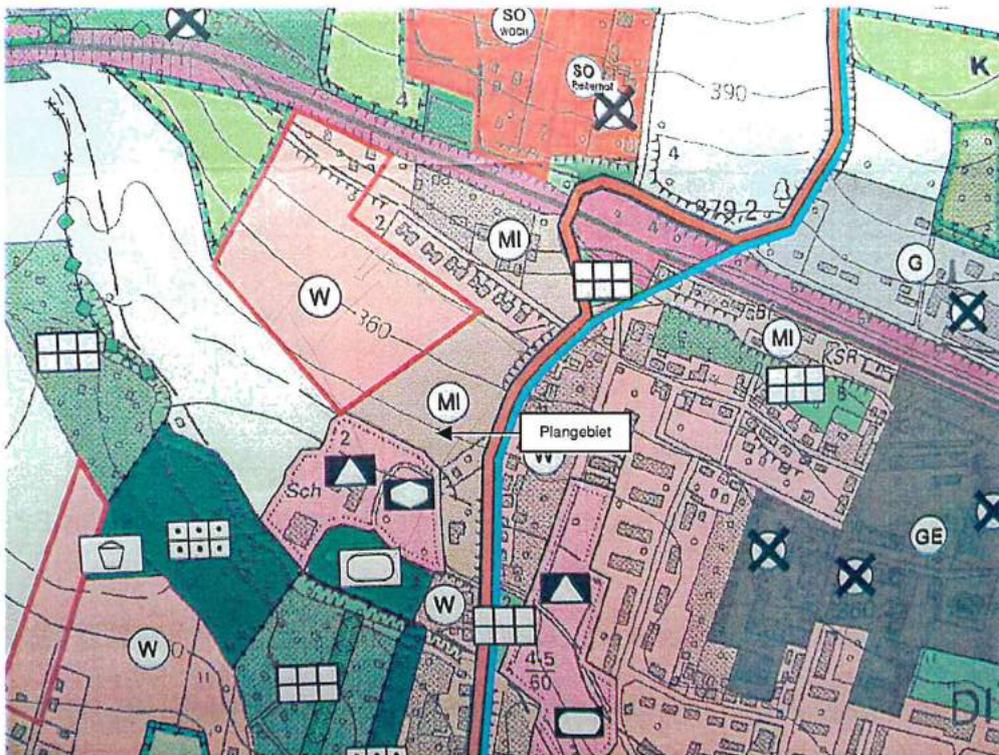
#### 2.3 Großflächiger Einzelhandel

„*Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO) sind nicht nur von wesentlicher Bedeutung für die längerfristige Versorgung der Bevölkerung, sondern zunehmend auch im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung – insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch die überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebsformen im Einzelhandel ist vor allem zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich.*“

Das geplante Vorhaben soll ausschließlich der Grundversorgung der Stadt Dingelstädt dienen. Derzeit wird für die Stadt Dingelstädt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) entwickelt. Im Zuge dessen wurde bereits eine **Einzelhandelskonzeption** für die gesamte Stadt Dingelstädt aufgestellt. Diese sieht die Nachnutzung des Planstandortes als am besten geeignet an, um die Unterversorgung im Einzelhandelssektor zu beseitigen. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird dabei ausgeschlossen.

#### a) Bauleitplanung der Stadt Dingelstädt

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Dingelstädt (genehmigt 2009) weist das Plangebiet als Mischgebiet aus.



**Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet**

Die Stadt Dingelstädt plant derzeit den Flächennutzungsplan zu ändern und ergänzen, wobei die bisher im gültigen FNP nicht integrierten Ortsteile einbezogen werden. Die Erarbeitung für den gesamtstädtischen Flächennutzungsplan wird noch andauern. Zunächst erfolgt die Erarbeitung des ISEK. Eine parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist aus diesen Gründen nicht realisierbar. Die Nachnutzung des Einzelhandelsstandortes wird von Seiten der Stadt allerdings als vordringlich angesehen. Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt. Die Einzelhandelskonzeption (Anlage I), die im Rahmen des ISEK erstellt wurde, weist bereits den dringenden Bedarf zur Nachnutzung des Standortes nach. Die Entwicklung des Standortes steht der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen (dazu auch Anlage I).

Folgende dringende Gründe liegen für das Vorhaben vor (Reaktivierung des Einzelhandelsstandortes am untersuchten Altstandort):

- das Plangebiet war bereits als Nahversorgungsstandort in Dingelstädt etabliert.
- der Standort lässt sich für den Vorhabenträger nur über eine Erweiterung sichern.
- durch die Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung des Standortes wird der raumordnerischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.
- der Ausgleich eines akuten Defizits an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in der Gemeinde oder in Baugebieten; die Sicherung vorhandener bzw. die Schaffung neu-

er Arbeitsplätze im Falle einer einmaligen Gelegenheit zur Ansiedlung oder Erweiterung eines Gewerbebetriebes;

- die Abwendung drohender oder die Beseitigung bereits vorliegender städtebaulicher Missstände; einmalige Möglichkeit für die Stadt, den Missstand zu beseitigen und den Standort umzunutzen;
- die Verwirklichung einer im dringenden öffentlichen Interesse liegenden sonstigen Maßnahme;
- die Abwendung erheblicher Nachteile für die Gemeinde; dringendes öffentliches Interesse, um die genannten negativen Auswirkungen für die Stadt auszuschließen.

Dringende städtebauliche Gründe für die zusätzliche Ansiedlung eines Textilmarktes am Standort:

- drohender vollständiger Weggang des Betreibers aus dem Stadtgebiet;
- Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes am Standort „Siechenberg“ droht ohne den Textilmarkt zu scheitern, daraus würde eine weitere Unterversorgung im Grundzentrum Dingelstädt und ein Erhalt des städtebaulichen Missstandes / Leerstandes resultieren;
- der Ausgleich eines akuten Defizits an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in der Gemeinde oder in Baugebieten kann durch die Umsetzung erfolgen;
- die Sicherung vorhandener bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Falle einer einmaligen Gelegenheit zur Ansiedlung oder Erweiterung eines Gewerbebetriebes kann über die Verwirklichung des Planvorhabens gewährleistet werden;
- Verlust von Arbeitsplätzen bei Nichtdurchführung (Weggang eines Textilmarktes aus dem Stadtgebiet);
- Schwächung der Versorgungsfunktion im Bereich Textilien bei Weggang des Betreibers für das Grundzentrum Dingelstädt, damit negative Auswirkungen auf gesamten Grundversorgungsbereich.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Dingelstädt sind derzeit nicht erkennbar.

#### **b) Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „für die Stadt Dingelstädt“, Landkreis Eichsfeld (DÖPEL 1997) wurde in den FNP der Stadt Dingelstädt integriert.

#### **c) Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt.

## **4 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Das Gelände ist im nördlichen Teil bereits fast vollständig durch Verkehrsflächen und Stellplätze sowie das ehemalige Marktgebäude überbaut. Das Areal wurde ehemals als Einzel-

handelsstandort genutzt und steht derzeit leer. Auf einem Teilbereich der Fläche befinden sich Grünflächen, die teilweise als Ruderalflur ausgeprägt sind und teilweise mit Gehölzen bestanden sind. Der westliche Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker).

Im Plangebiet soll im Interesse der Sicherung und Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für die Stadt Dingelstädt ein Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EZH</sub>) entstehen.

Dafür soll ein Normmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit angeschlossenerm Bäcker mit einer Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zusätzlich ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 535 m<sup>2</sup> geplant. Untergeordnet wird auch der Verkauf von Bekleidung (NKD) auf 335 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht. Zugeordnet zu den Geschäften entsteht eine Stellplatzfläche mit 93 Stellplätzen im östlichen Teil des Plangebietes. Die Anlieferung (Rampe) des Lebensmittelmarktes ist über den rückwärtigen Teil des Marktes auf der Südwestseite geplant (Lageplan zum Planvorhaben).

#### **4.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes kann weitgehend konfliktfrei durch die bestehenden Erschließungsanlagen erfolgen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind für das Bestandsgebiet weitestgehend bereits vorhanden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Bahnhofstraße aus über die Eduard-Schweikert-Straße. Der Lieferverkehr nutzt die gleiche Zufahrt und fährt den Markt von der Rückseite an. Die Anlieferung für den Getränkemarkt sowie Bäcker/Fleischer erfolgt über den Parkplatz von der Vorderseite. Um die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur auf der Bahnhofstraße sowie die zukünftige Verkehrsauslastung zu prüfen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (ZACHARIAS Verkehrsplanungen 2020 – Anlage II).

##### **Trinkwasser:**

Zuständig ist der Wasserleitungsverband „Ost - Obereichsfeld“ Helmsdorf. Die Trinkwasserversorgung für die Flurstücke des Geltungsbereichs, Flur 19, Gemarkung Dingelstädt ist gesichert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

##### **Abwasser / Entwässerungskonzept:**

Zuständig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abwassernetz der Stadt Dingelstädt. Das durch die Neuversiegelung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird, wie das der bisher versiegelten Fläche, auf der Fläche selbst versickert oder gedrosselt in den nächsten Vorfluter eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Ausführungsplanung beantragt (Mitteilung des Vorhabenträgers).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

**Energie:**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die TEN sichergestellt. Es wird der bereits vorhandene Anschluss zur Energieversorgung des Einzelhandelsstandortes genutzt.

**Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Benötigt wird eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l Wasser pro Minute bzw. 96 m<sup>3</sup> Wasser pro Stunde für 2 Stunden.

Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundsatzversorgung obliegt den Gemeinden, hier also der Stadt Dingelstädt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Unterflurhydranten in der Eduard-Schweikert-Straße und zwei in der näheren Umgebung der Bahnhofstraße:

Hydranten Größe DN	Standort	Leistung in m <sup>3</sup> /h	Ruhedruck in bar
H 100	Eduard-Schweikert-Straße 6	67,9	3,3
H 150	Eduard-Schweikert-Straße 2	84,9	4,0
H 150	Eduard-Schweikert-Straße 16	85,0	4,2
H 150	Bahnhofstraße 70	78,6	5,4
H 150	Bahnhofstraße 96	77,2	3,5

Da die Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach DVGW Arbeitsblatt W405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen ist, fehlt im Plangebiet die Versorgung mit 22 m<sup>3</sup>. Nach telefonischer Rücksprache des Stadtbrandmeister mit der Abteilung „vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Eichsfeld wird im Plangebiet eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 20 m<sup>3</sup> vorgehalten.

Die Löschwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) ist damit gesichert.

Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

## 5 Betroffene Belange

### a) Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darin integriert wird auch die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzeinschätzung).

**b) Immissionsschutz**

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet ist die Schallimmissions-Prognose (LG 49/2020 – Anlage III) zum Planvorhaben (Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER GbR). Es wurden 5 Immissionspunkte auf mögliche Richtwertüberschreitungen durch Lärm geprüft. An allen Immissionspunkten werden die Richtwerte unter Einhaltung festgelegter Randbedingungen sowohl Tags- als auch Nachts unterschritten. Die Randbedingungen (u.a. Lärmschutzwand, Öffnungszeiten, Lieferzeiten) werden als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

**c) Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird nach Mitteilung des Vorhabenträgers vor Ort versickert oder in den nächsten Vorfluter gedrosselt eingeleitet. Die Detailplanung erfolgt mit Einreichen des Bauantrags (Ausführungsplanung). Bei Einleiten des Niederschlagswassers in den Siechengraben / Höckelgrund ist eine Drosselung auf 5 l / s pro ha vorzusehen (Mitteilung der UWB im Zuge des Scopings zum Planverfahren vom 19.02.2020).

**d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen auf.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes, einschließlich Grünordnung, Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Die Beseitigung des Mülls erfolgt gemäß den Vorgaben des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Eichsfeld.

**e) Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **6 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

### **6.1 Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB**

Die Stadt Dingelstädt ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 BauGB) 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.

## 6.2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **9.900 m<sup>2</sup>** und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Stadt. Im konkreten Fall erfolgte die Festsetzung aufgrund des Flächenbedarfs des Planvorhabens sowie des Flächenzugriffs durch den Vorhabenträger, dabei wurde berücksichtigt:

- die Erschließung des Plangebietes zu sichern (Festlegung der Zufahrten, Sicherung der bestehenden Erschließungsstraße),
- Den Platzbedarf für die Erweiterung der Marktgebäude sowie die notwendigen Stellplätze zu decken,
- die Bestandssituation durch das Gebäude und die Parkplatzflächen des ehemaligen Einzelhandels.

## 6.3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 - 23 BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EZH</sub>) gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet Einzelhandel sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Lebensmittelmarkt, mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m<sup>2</sup>,
- ▶ Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 535 m<sup>2</sup>,
- ▶ Bäcker/Fleischer mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 120 m<sup>2</sup>,
- ▶ Non-Food - Markt (Bekleidung) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 335 m<sup>2</sup>,
- ▶ Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
- ▶ Darüber hinaus sind Büros, Aufenthalts- und Lagerräume zulässig.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EZH</sub>) sichert hinsichtlich der Erweiterung des bisher verfügbaren Marktgebäudes um Getränkemarkt, Bäcker/Metzger sowie einem Bekleidungsgeschäft, die Umset-

zung des konkreten Vorhabens des Vorhabenträgers. Die Festsetzung der Verkaufsflächen der Nutzungsarten Lebensmittel, Getränke, Bäcker/Metzger und Non-Food (Bekleidung) berücksichtigt die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung der Grundversorgung durch eine verbrauchernahe Versorgung. Damit wird auch auf Dauer sichergestellt, dass trotz des Übersteigens der Grenze zur Großflächigkeit mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes sowie 535 m<sup>2</sup> Getränkemarkt, 120 m<sup>2</sup> Bäcker und 335 m<sup>2</sup> Bekleidungsgeschäft, die Erweiterung des Marktes nur für die Sicherung der Grundversorgung erfolgt.

Die Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung vorhandener Strukturen durch die Erweiterung eines leerstehenden Einzelhandelsbetriebes im Innenbereich der Stadt Dingelstädt soll geschaffen werden. Der Standort hat Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung und soll erhalten werden. Zur Sicherung des Standortes ist eine marktgerechte Weiterentwicklung durch die Verkaufsflächenerweiterung geplant. Die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen, an die heutigen Ansprüche angepassten Betrieb sollen geschaffen werden.

Für den Betrieb des Lebensmittelmarktes sind Büro-, Aufenthalts- und Lagerräume notwendig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Grundflächenzahl der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 17 Abs. 2 BauNVO).

Im SO<sub>EZH</sub> wird eine Grundflächenzahl von 0,82 inklusive der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit ≤ 9 m im Sondergebiet (SO<sub>EZH</sub>) über dem Niveau der Eduard-Schweikert-Straße festgesetzt.

Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### **Begründung:**

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Versiegelungen für Stellplatzflächen und Zufahrten werden entsprechend der Vorhabenplanung neu gestaltet und nach der Neuerrichtung der Marktgebäude in gleicher Art und Weise (Einzelhandelsstandort) weitergenutzt. Die Festsetzung der GRZ berücksichtigt die Anforderungen an die neuen Marktgebäude mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie der Verkehrsflächen für Anlieferung und Kundenparkplätze. *„Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“* § 17 Abs. 2 BauNVO. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits für Einzelhandel genutzten Standort. Dieser

kann nur durch eine geringfügige Erhöhung der GRZ durch einen den derzeitigen Ansprüchen genügenden Einzelhandelsstandort sinnvoll nachgenutzt werden. Dadurch kommt es zu geringeren Auswirkungen auf die Umwelt, als bei einer Neuinanspruchnahme einer bisher nicht genutzten Fläche.

Die Verwirklichung des Planvorhabens liegt im dringenden öffentlichen Interesse der Stadt, da ein langjähriger Leerstand beseitigt wird und die durch den Wegfall des am Standort ehemals vorhandenen Einzelhandels entstandenen Unterversorgung der Stadt geschlossen werden kann. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Bindung an den Katalog des § 9 BauGB und die Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Der Baunutzungsverordnung kommt eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Dingelstädt ist die Nachnutzung des Altstandortes notwendig. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist nur bei geringfügiger Überschreitung der GRZ möglich. Die Abwendung drohender oder die Beseitigung bereits vorliegender städtebaulicher Missstände kann über die Nachnutzung eines bereits in Anspruch genommenen Standortes erfolgen. Städtebaulich ist es sinnvoll den bereits beanspruchten Standort optimal auszunutzen.

Die nicht überbaubare Fläche wird teilweise durch grünordnerische Festsetzungen gestaltet, um ein Einfügen in die städtebauliche Umgebung sicherzustellen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am durch bestehende Gebäudesubstanz vorgegebenen Gebietscharakter und den Anforderungen an das Gebäude zur Erweiterung des Marktes. Es wird eine Höhe von  $\leq 9$  m festgesetzt.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im SO<sub>EZH</sub> wird eine abweichende Bauweise zugelassen: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen sollen die Anforderungen für die Erweiterung des ehemaligen Lebensmittelmarktes durch den Neubau und damit die Vergrößerung der Verkaufsfläche berücksichtigen. Die abweichende Bauweise gestattet die Vergrößerung des Marktgebäudes mit einer notwendigen Seitenlänge von mehr als 50 m. Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich auf einem Schulgelände ebenfalls Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m. Der Gebietscharakter der Umgebung wird entsprechend nicht wesentlich verändert.

Die Baugrenzen im SO<sub>EZH</sub> werden um die neu zu errichtenden Marktgebäude im Bereich des Gebäudealtbestandes, des Ackers und der vorhandenen Stellplätze gezogen, um den Altstandort nach zu nutzen und gleichzeitig eine Vergrößerung für einen wirtschaftlichen, an die heutigen Ansprüche angepassten Betrieb zu gewährleisten. Im Sondergebiet werden die Baugrenzen so gezogen, dass ggf. notwendige Umbaumaßnahmen möglich bleiben.

#### 4. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Sondergebiet SO<sub>EZH</sub> sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Zu- und Abfahrten für die Stellplätze im Plangebiet erfolgen von der „Eduard-Schweikert-Straße“.

##### **Begründung:**

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze berücksichtigt den Bedarf an Stellplätzen, die sich aus der vorgesehenen Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes ergibt sowie die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet. Mit der Abgrenzung der Flächen für Stellplätze ist eine geordnete Flächeninanspruchnahme mit einer der Vorhabenrealisierung angepassten Gestaltung der Stellplatzflächen möglich.

Die Zufahrt der Stellplatzflächen erfolgt durch einen Zugang vom ersten Drittel der Eduard-Schweikert-Straße aus und ergibt sich aus der Bestandssituation. Dadurch wird vermieden, dass die Verkehrsbelastung im durch Wohnbebauung geprägten hinteren Teil des angrenzenden Mischgebietes wesentlich erhöht wird. Der Getränkemarkt sowie Bäcker / Fleischer werden über die Stellplätze beliefert. Gegenüber dem nördlichen Mischgebiet wird eine Lärmschutzwand zur Abschirmung der Stellplätze errichtet. Die Zufahrt des Lieferverkehrs des Lebensmittelmarktes erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über den rückwärtigen Teil des Marktes und wird nicht über die Stellplatzflächen geführt. Die Rampe für die Anlieferungen wird an der südlichen Seite des Lebensmittelmarktes angeordnet. Dies dient unter anderem auch der immissionsschutzrechtlichen Entlastung der nördlich im Mischgebiet angrenzenden Wohnbebauung.

#### 5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- 5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Durchgrünung und als Ausgleich folgende Maßnahmen (Maßnahmenbezeichnung gemäß Planzeichnung) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
- 5.2.1 Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 ist die vorhandene Strauchhecke zu erhalten.
- 5.2.2 Je angelegtem Stellplatz sind in den Maßnahmenflächen M2 und M3 zwei standortgerechte, gebietsheimische Laubsträucher mit einem Pflanzabstand von min 1,0 m anzupflanzen.
- 5.2.3 Im Bereich der Maßnahmenfläche M4 ist eine einreihige Strauchhecken auf min

30 m Länge mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzupflanzen.

- 5.2.4 Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen nach Möglichkeit mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm, Mindestqualität standortgerechter Sträucher: v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Für neu anzupflanzende Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten). 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

- 5.3 Die Kosten der im Rahmen des Ökopools des Landkreis Eichsfeld durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich zugeordnet.

#### **Begründung:**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Flächen für Stellplätze sollen vorwiegend zur Durchgrünung des Gebietes dienen. Am östlichen Rand des Plangebietes, entlang der Bahnhofsstraße, befindet sich eine als Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes „Siechenberg 2“ festgesetzte Fläche. Für diese Fläche wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Fläche ist als Strauchhecke zu erhalten und zu pflegen. Am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs wird, zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft sowie dem angrenzenden Schulgelände eine Pflanzbindung für Sträucher festgelegt. Zusätzlich erfolgt die Eingrünung der Gebäude gegenüber des benachbarten Mischgebietes zwischen Getränkemarkt und Eduard-Schweikert-Straße durch eine einreihige Heckenpflanzung.

Für das entstehende Wertpunkdefizit wird die Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökopool des Landkreises durch die Übernahme der Kosten in Höhe von 0,40 € pro Ökopunkt vorgesehen. Die Ausbuchung erfolgt über vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger, Stadt und Landkreis.

#### **6. Sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien:**

- 6.1 Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Randbedingungen und Lärmminde-rungsmaßnahmen festgesetzt:
- die Öffnungszeiten der Märkte werden werktags (Montag – Samstag) auf die Zeit

von 7.00 – 21.00 Uhr begrenzt.

- alle Fahrgassen der Stellplatzflächen sind mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen
- in dem in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Bereich ist an der Eduard-Schweikert-Straße eine 2,5 m hohe (gemessen vom Straßenniveau) Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes und des Verladebereiches für den Getränkemarkt zu errichten (spezifische Masse von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> / umlaufend schalldichte Ausführung).
- LKW-Verkehr zum Lebensmittelmarkt ist nur in der Tagzeit von 6.00 - 22.00 Uhr mit max. 3 LKW/Tag zur Rampe, davon max. 1 LKW in der Ruhezeit (6 - 7 Uhr) zulässig.
- LKW-Verkehr zum Non-Food-Markt (Bekleidung) ist nur in der Tagzeit von 7.00 - 20.00 Uhr mit max. 1 LKW/Tag vor der Westfassade zulässig.
- LKW-Verkehr zum Getränkemarkt ist nur in der Tagzeit von 7.00 - 20.00 Uhr mit max. 1 LKW/Tag vor der Ostfassade zulässig.
- LKW-Verkehr zum Bäcker und Fleischer ist mit je 1 LKW zur Tagzeit in der Ruhezeit von 6.00 - 07.00 Uhr und Verladung mit Rollwagen (keine Hubwagen) vor der Nordfassade zulässig.
- zur Nachtzeit ist ausschließlich der Betrieb der technischen Einrichtungen auf dem Gelände zulässig.
- die Schalleistung der zur Nachtzeit betriebenen technischen Anlagen ist auf  $L_w \leq 80/80$  dB(A) beim Verflüssiger des Kälteaggregats des Lebensmittelmarktes,  $L_w \leq 70/70$  dB(A) beim Verflüssiger des Kälteaggregats Bäcker / Fleischer sowie  $L_w \leq 65$  dB(A) beim Abgaskamin der Heizungsanlage zu begrenzen.

#### **Begründung:**

Für das geplante Vorhaben wurde eine Schallimmissions-Prognose (Anlage III) erstellt. Die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Randbedingungen und notwendigen Lärminderungsmaßnahmen wurden als Festsetzung übernommen und somit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt.

Die Stadt Dingelstädt geht davon aus, dass alle lärmindernden Maßnahmen über Festsetzungen gesichert werden können, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine strikte Bindung an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung besteht. Die lärmindernden Maßnahmen werden zusätzlich durch Übernahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

## **7 Hinweise zum Planvollzug**

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

### 1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

### 2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### 3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

### 4. Natur- und Artenschutz

Für die Stadt Dingelstädt liegt eine Baumschutzsatzung vor (vom 13.05.2016), die stammbildenden Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereiches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne schützt. Die entsprechenden Vorschriften sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von potentiellen Brutvögel durchzuführen.

Sollten vor und während der Bauzeit artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

**5. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

**6. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

**7. Versorgungsleitungen**

Die Betreiber von betroffenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

## **8 Maßnahmen zur Realisierung der Planung**

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

## **9 Kosten und Finanzierung der Planung**

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch Abschluss eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger, so dass der Stadt Dingelstädt diesbezüglich keine Kosten entstehen.

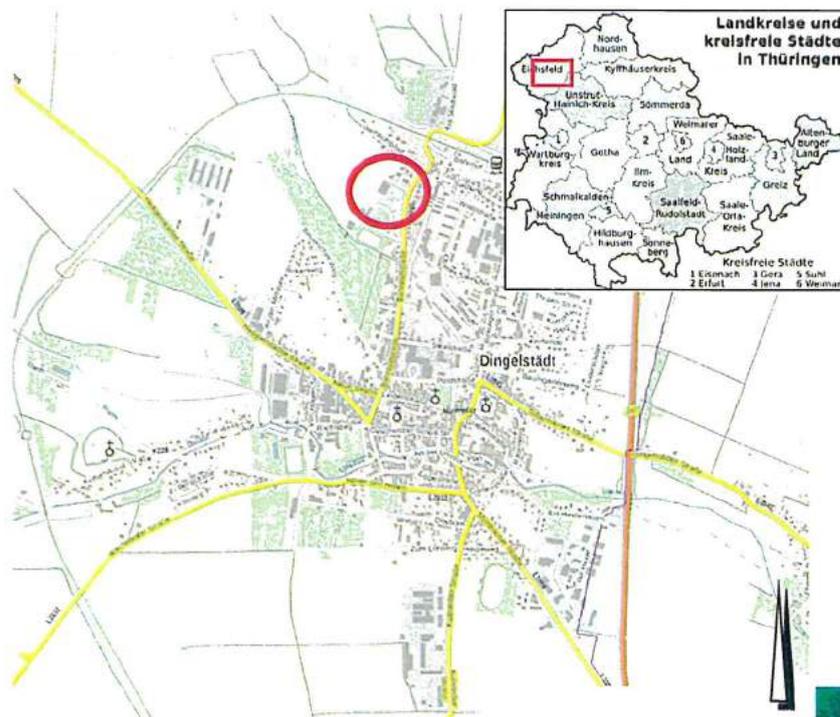
# Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“

## Dingelstädt

Landkreis Eichsfeld

### Begründung Teil II:

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



Planungsbüro Dr. Weise



rebo consult holding GmbH  
Im Wolfsgraben 10  
36414 Unterbreizbach

Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
www.pltweise.de / info@pltweise.de

## **IMPRESSUM**

**Stadt:** **Dingelstädt**  
Geschwister Scholl Str. 28  
37351 Dingelstädt

**Auftraggeber/  
Ausführungsplanung:** **rebo consult holding GmbH**  
Im Wolfsgraben 10  
36414 Unterbreizbach

**Bearbeitung:** **Planungsbüro Dr. Weise**  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel: 03601 / 799 292-0  
E-Mail: [info@pltweise.de](mailto:info@pltweise.de)  
Internet: <http://www.pltweise.de>

**Bearbeiter/in:** Silvia Leise

**Stand:** 28.01.2020  
SATZUNG

## Inhalt

<b>0</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>INHALT UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
2.1	VORHABENBESCHREIBUNG .....	9
<b>3</b>	<b>UMWELTZIELE DER EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>PLAN-ALTERNATIVEN.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>PROJEKTWIRKUNGEN .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE SOWIE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>16</b>
7.1	PFLANZEN / TIERE / BIOLOGISCHE VIELFALT .....	16
7.1.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	16
7.1.2	Umweltwirkungen des Vorhabens .....	19
7.1.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	19
7.1.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	20
7.1.5	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf.....	20
7.3	BODEN .....	22
7.3.1	Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden: .....	22
7.3.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	23
7.3.3	Umweltwirkungen des Vorhabens .....	25
7.3.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	25
7.3.5	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf.....	27
7.4	WASSER.....	28
7.4.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	28
7.4.2	Umweltwirkungen des Vorhabens .....	29
7.4.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	29
7.4.4	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf.....	30
7.5	KLIMA / LUFT.....	30
7.5.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	30
7.5.2	Umweltwirkungen des Vorhabens .....	31
7.5.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	31
7.5.4	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf.....	31
7.6	LANDSCHAFT .....	31
7.6.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	31
7.6.2	Umweltwirkungen des Vorhabens .....	32
7.6.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	32
7.6.4	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf.....	32

7.7	MENSCH.....	33
7.7.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	33
7.7.2	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	33
7.7.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	33
7.7.4	Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf.....	34
7.8	KULTUR- UND SACHGÜTER.....	35
7.8.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	35
7.8.2	Umweltwirkungen des Vorhabens.....	35
7.8.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	35
7.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	35
<b>8</b>	<b>KOMPENSATIONSKONZEPT / EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>INTEGRATION VON VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN IN DIE BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>38</b>
9.1	ÜBERSICHT DER ERFORDERLICHEN MABNAHMEN.....	38
9.2	KONKRETISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN UND LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15, 20 UND NR. 25 BAUGB).....	39
9.3	UMWELTRELEVANTE HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....	39
9.4	MABNAHMENBLÄTTER.....	41
<b>10</b>	<b>DARSTELLUNG DER VERWENDETEN VERFAHREN SOWIE AUFGETRETENEN SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....</b>	<b>43</b>
<b>11</b>	<b>MONITORING.....</b>	<b>44</b>
	<b>QUELLEN UND WEITERFÜHRENDE LITERATUR.....</b>	<b>45</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorhabengebiet in der Stadt Dingelstädt.....	9
Abb. 2:	Regionalplan Nordthüringen (RP NT, genehmigte Fassung 2012).....	11
Abb. 3:	Vorhabengebiet mit angrenzenden Schutzgebieten.....	13
Abb. 4:	Bewertungsstufen nach TMLNU (2005).....	17
Abb. 5:	Übersicht über die Ortslage Dingelstädt mit Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben.....	21
Abb. 6:	Ausschnitt aus der bodengeologischen Karte (BGKK100) für das erweiterte Untersuchungsgebiet.....	23
Abb. 7:	Bewertungsklassen nach LUBW 2012.....	24
Abb. 8:	Auszug aus der Grundwasserneubildungskarte.....	29

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Biotoptypen und Nutzungsstrukturen im Plangebiet.....	17
Tab. 2:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	37

## 0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger plant in der Ortslage Dingelstädt die Neuerrichtung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung. Um den Standort für die Grundversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln ist die Wiederansiedlung eines Einzelhandelbetriebes am „Siechenberg“ beabsichtigt. Das Plangebiet wurde bereits auf Basis des Bebauungsplanes 24-1 „Siechenberg 2“ als Einzelhandelsstandort genutzt. Die Stadt Dingelstädt strebt an, im Stadtgebiet ein angemessenes Versorgungsniveau zu bewahren.

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht als Entscheidungsgrundlage hierzu wird auf Grundlage von § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Für eine fachgerechte Bewertung wurden folgende Fachgutachten herangezogen:

- ▶ spezielle artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG integriert in den Umweltbericht.
- ▶ Schallimmissions-Prognose Nr. LG 49/2020 (Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER GbR)

Im Vorhabengebiet und dessen wirkrelevantem Umfeld befinden sich weder Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop- noch Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete).

Nachfolgend werden tabellarisch die Schutzgutbeschreibung und -bewertung des Plangebietes zusammengefasst.

### Schutzgutbeschreibung und –bewertung im Plangebiet:

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen geringwertigen bis mittleren Biotop im Bestand; seltene, geschützte oder gefährdete Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt, Keine Höherstufung der naturschutzfachlichen Wertigkeit durch Vorkommen seltener, geschützter oder gefährdeter Arten.	Eingriff kompensierbar
Boden	Allgemeine Bedeutung teilweise bereits versiegelter Böden für den Naturhaushalt, keine Höherstufung aufgrund der Ertragsfähigkeit, der Seltenheit oder des Biotopentwicklungspotenzials, Funktionserfüllungsgrad durch anthropogene Überprägung im überwiegenden Teil des Plangebietes sehr gering. Der Bodenschutzklausel wird durch die Wiedernutzbarmachung entsprochen.	Eingriff kompensierbar
Fläche	Es wird ein bereits für Siedlungs- und Verkehrszwecke genutzter Standort neu überplant. Nur in sehr geringem	-

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
	Umfang (0,2 ha) wird Fläche neu in Anspruch genommen.	
Oberflächenwasser	Stand- und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.	kein Eingriff
Grundwasser	Allgemeine Bedeutung versickerungsfähiger Böden für den Naturhaushalt. Herabstufung im Bereich bereits versiegelter Böden durch den dortigen Funktionsverlust im Wasserhaushalt.	Wechselwirkung zu Boden - Eingriff kompensierbar / unerheblich
Klima/Luft	Kaltluftentstehung und -abfuhr oder andere klimawirksame Strukturen werden durch das Planvorhaben nur geringfügig im Bereich vegetationsbestandener Freiflächen beeinträchtigt	kein Eingriff
Landschaftsbild, Erholungseignung, Mensch	Das Plangebiet hat keine bis geringfügige Bedeutung für die Erholungseignung durch die starke anthropogene Überprägung. Bezüglich der Emission von Lärm durch das Planvorhaben (Liefer- und Kundenverkehr sowie technische Anlagen des Marktes) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.	Eingriff kompensierbar Lärminderungsmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	Keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter betroffen. Bekannte Leitungen werden nachrichtlich übernommen.	kein Eingriff

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Biotopbewertungsmethode gemäß TMLNU (2005) im Plangebiet mit einer Größe von 9.900 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Zustands im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 24-1 „Siechenberg 2“. Für das Schutzgut Landschaft/-sbild wurde die Beeinträchtigung durch das Planvorhaben verbal-argumentativ bewertet und ermittelt.

Der Wertpunktverlust durch erstmals zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine höhere GRZ sowie die Einbeziehung von Außenbereichsflächen beläuft sich auf **-59.100** Wertpunkte.

Für einen vollständigen Ausgleich der Landschaftsbild-Beeinträchtigungen sowie die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop, Boden, Klima und Wasser erfolgt die Ausbuchung von Ökopunkten eines bestehenden Ökopools des Landkreises. Hierfür werden die Kosten in Höhe von 0,40 € pro Ökopunkt durch den Vorhabenträger übernommen. Die vertragliche Regelung zur Ausbuchung erfolgt zwischen der Stadt Dingelstädt, dem Landkreis als Träger des Ökopools sowie dem Vorhabenträger. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Ausbuchung von Ökopunkten, sind die Landschaftsbild-Beeinträchtigungen sowie die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotop, Boden und Wasser vollständig ausgleichbar.

Unter besonderer Berücksichtigung der europäisch geschützten Artengruppen - hier Brutvögel in Gehölzen und Säumen sowie Gebäuden, wurde das Vorhaben unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (artenschutzrechtliche Beurteilung) auf Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung bei Gehölzentfernung) kann das Eintreten von Verbotsstatbeständen ausgeschlossen werden.

## 1 Einleitung

Im Stadtgebiet von Dingelstädt sollen auf der Fläche eines alten Einzelhandelsstandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel geschaffen werden. Hierdurch soll ein vorhandener, derzeit ungenutzter Einzelhandelsstandort nachgenutzt werden. Um die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen, an die heutigen Ansprüche angepassten Betrieb zu schaffen, muss das Plangebiet erweitert werden.

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1043/6 tlw. 1041/8, 1041/9, 1041/21 der Flur 19 der Gemarkung Dingelstädt. Der Geltungsbereich befindet sich in Teilbereichen innerhalb eines Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans sowie im Innenbereich der Stadt Dingelstädt. Direkt an den geplanten Standort grenzt die Bahnhofstraße, Schulgelände, landwirtschaftliche Nutzfläche und Wohnbebauung eines Mischgebietes an. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist bereits von der Bahnhofstraße aus über die Eduard-Schweikert-Straße (Teil des Plangebietes) vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **9.900 m<sup>2</sup>**.

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für Bauleitpläne zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei sind die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 11 BNatSchG werden im Rahmen der Bebauungsplanung, die für die örtliche Ebene konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen dargestellt. Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG besteht für die Erstellung von Grünordnungsplänen eine sogenannte „Kann-Regelung“.

Die Darstellung der konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt vorliegend integriert im Umweltbericht, so dass eine inhaltliche Wiederholung (Schutzgutdarstellung und -bewertung) vermieden wird.

Da sich das Vorhaben im städtebaulichen Innenbereich mit anthropogen stark überprägten sowie versiegelten Flächen befindet wurden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) bereits vor der planerischen Entscheidung durchgeführt oder gelten als zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5). Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals erfolgen. Neben der Berücksichtigung des § 14 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind nachfolgende Untersuchungen / Gutachten zu erstellen, deren Ergebnisse in den Umweltbericht zu integrieren sind.

- ▶ Schallimmissions-Prognose Nr. LG 49/2020 (Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER GbR)
- ▶ spezielle artenschutzrechtliche Einschätzung (gemäß § 44 BNatSchG).

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen sich die Träger öffentlicher Belange gegenüber der Stadt über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern, damit die Stadt die Äußerung in die Entscheidung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB einbeziehen kann. Vom 16.03.2020 bis einschließlich dem 24.04.2020 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und Hinweise und Anregungen entsprechend im Umweltbericht berücksichtigt.

## 2 Inhalt und Ziele der Planung

Im § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

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. Die Stadt muss und sollte planerisch einschreiten, wenn die planeretzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach ihrer Einschätzung nicht mehr ausreichen.

In Abstimmung der Stadt Dingelstädt mit dem Vorhabenträger ist dies bei dem Einzelhandelsstandort am Siechenberg mit einem leerstehenden Marktgebäude der Fall. Die Stadt Dingelstädt möchte zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung den derzeit ungenutzten Einzelhandelsstandort wieder einer Nutzung zuführen. Um den veränderten Anforderungen an einen Einzelhandelsstandort (größere Verkaufsfläche) gerecht zu werden soll ein Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden.

Die ausführliche Beschreibung der Gründe ist in der städtebaulichen Begründung (Teil I) enthalten.

Folgende Planungsparameter (relevante Wirkgrößen) sind für die Erstellung des Umweltberichtes von besonderer Bedeutung:

- ▶ Der Versiegelungsgrad der Fläche ist bereits hoch.
- ▶ Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind einzuhalten.
- ▶ Die Erschließung ist weitestgehend gesichert.
- ▶ Eine maximal zulässige Grundfläche wird festgesetzt.

## 2.1 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet soll im Interesse der Sicherung und Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für die Stadt Dingelstädt ein Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>EZH</sub>) entstehen.

Dafür soll ein Normamarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> mit angeschlossenen Bäcker / Fleischer mit einer Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zusätzlich ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 535 m<sup>2</sup> geplant. Untergeordnet wird auch der Verkauf von Bekleidung auf 335 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht. Zugeordnet zu den Geschäften entsteht eine Stellplatzfläche mit 93 Stellplätzen im östlichen Teil des Plangebietes. Die Anlieferung (Rampe) des Lebensmittelmarktes ist über den rückwärtigen Teil des Marktes auf der Südwestseite geplant (Abb. 1).



Abb. 1: Vorhabengebiet in der Stadt Dingelstädt

### **3 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

#### **a) Grundsätze der Bauleitplanung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen unter Berücksichtigung des sogenannten Flächenrecyclings.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt integriert im Umweltbericht.
- ▶ spezielle artenschutzrechtliche Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG integriert im Umweltbericht.
- ▶ Festsetzung von Randbedingungen zum Schallschutz zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entsprechend der Schallimmissionsprognose Nr. LG 49/2020 (Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER GbR).

Weitere zu berücksichtigende Umweltziele und -belange aus Fachplanungen und -gesetzen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan sind nachfolgend dargestellt. Die detaillierten Umweltziele sind den genannten Gesetzen und Planungen zu entnehmen.

#### **b) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)**

Im Regionalplan ist die betroffene Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung. Umgrenzt wird der Standort von Siedlungsgebiet. Der Eingriff durch das Vorhaben erfolgt sehr punktuell, so dass von keiner flächenhaften Konfliktsituation zu bestehenden Nutzungen auszugehen ist.



Abb. 2: Regionalplan Nordthüringen (RP NT, genehmigte Fassung 2012)

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ Das geplante Vorhaben soll ausschließlich der Grundversorgung der Stadt Dingelstädt dienen (Einzelhandelskonzept der Stadt Dingelstädt – Anlage I).

#### c) Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Dingelstädt (genehmigt 2009) weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Da die Erarbeitung für den gesamtstädtischen Flächennutzungsplan noch andauern wird, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan (siehe städtebauliche Begründung).

#### d) Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „für die Stadt Dingelstädt“, Landkreis Eichsfeld (DÖPEL 1997) wurde in den FNP der Stadt Dingelstädt integriert.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ Die Landschaftsplanung wird vom Planvorhaben nicht berührt.

#### e) Immissionsschutz

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet ist die Schallimmissions-Prognose (LG 49/2020 – Anlage III) zum Planvorhaben (Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER GbR). Es wurden 5 Immissionspunkte auf mögliche Richtwertüberschreitungen durch Lärm geprüft. An allen Immissionspunkten werden die Richtwerte unter Einhaltung festgelegter Randbedingungen zu tages- und Nachtzeit unterschritten. Die Randbedingungen (u.a. Lärmschutzwand, Öffnungszeiten, Lieferzeiten) werden als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

#### **f) Wasser / Gewässerschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Trinkwasserschutzzone III befindet sich östlich angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße. Ein Großteil der Fläche des Plangebietes ist bereits versiegelt. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird nach Mitteilung des Vorhabenträgers vor Ort versickert oder in den nächsten Vorfluter gedrosselt eingeleitet. Die Detailplanung erfolgt mit dem Einreichen des Bauantrags. Bei Einleiten des Niederschlagswassers in den Siechengraben / Höckelgrund ist eine Drosselung auf 5 l / s pro ha vorzusehen (Mitteilung der UWB im Zuge des Scopings zum Planverfahren vom 19.02.2020).

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch

- ▶ Die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ ist zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena).
- ▶ Verankerung von Hinweispflichten im Umweltbericht bzw. auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

#### **g) Abfälle / Altlasten / Bodenschutz**

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS) erfasst.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ Verankerung von Hinweispflichten im Umweltbericht.

#### **h) Erneuerbare Energien, Energieeffizienz**

Besondere Zielvorgaben bzgl. Anwendung und Nutzung Erneuerbarer Energien und Energieeffizienz werden nicht erhoben.

#### **i) Kulturdenkmale**

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Bzgl. Bodenfunden besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

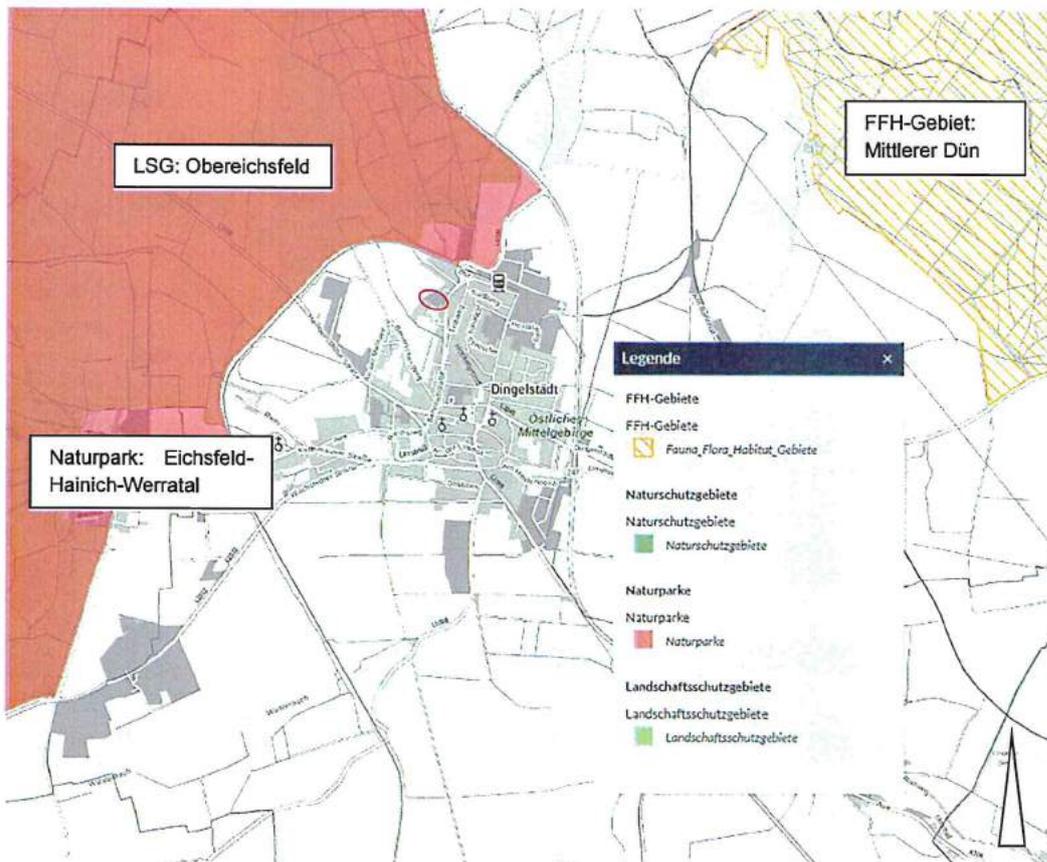
- ▶ Verankerung der Hinweispflicht im Umweltbericht.

**j) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope**

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten durch das Vorhaben liegt nicht vor.

**(1) NATURA 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG**

- ▶ Keine Betroffenheit (Entfernung > 3 km), nächstgelegene FFH-Gebiete:  
das FFH-Gebiet (EU-Nr. 4628-301) „Mittlerer Dün“



**Abb. 3: Vorhabengebiet mit angrenzenden Schutzgebieten**

[Quelle: <http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete>, Abruf: 25.02.2020]

**(2) Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG**

- ▶ Keine Betroffenheit, nächstgelegenes NSG:
  - NSG Kühmstedter Berg (ca. 6 km)

**(3) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG**

- ▶ Keine Betroffenheit, (Entfernung >10 km)

(4) *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG*

- ▶ Keine Betroffenheit, nächstgelegenes LSG:
  - LSG Obereichsfeld (ca. 400 m)

(5) *Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG*

- ▶ Keine Betroffenheit

(6) *Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 BNatSchG*

- ▶ Keine Betroffenheit

(7) *Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG*

- ▶ Keine geschützten Biotope im Planungsraum sowie erweiterten Untersuchungsgebiet.

(8) *Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG*

- ▶ Keine Betroffenheit. Auf der Ostseite des Plangebietes grenzt an die Bahnhofstraße unmittelbar ein Wasserschutzgebiet Zone III an.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ keine Betroffenheit

**k) Schutzgebiete nach Waldrecht**

Im Plangebiet sind keine Waldflächen vorhanden.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ Schutzgebiete nach Waldrecht sind von der Planung nicht berührt.

**l) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / der europäischen Vogelschutzgebiete**

Es sind keine Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie von der Planung betroffen.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete gemäß § 32 BNatSchG sind:

- ▶ das FFH-Gebiet (EU-Nr. 4628-301) „Mittlerer Dün“

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ keine Betroffenheit

### **m) (Europäischer) Artenschutz**

Im Gegensatz zur Berücksichtigung des Artenschutzes als einfachem Umweltbelang („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, BauGB) werden die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Baugesetzbuch nicht genannt.

Die artenschutzrechtlichen Verbote stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) nicht unmittelbar. Eine mittelbare Bedeutung kommt den Verbotstatbeständen zum Schutz der europarechtlich geschützten Arten für die Bauleitplanung jedoch zu. Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den „vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz“ entgegenstehen, können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die „Erforderlichkeit“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (nach SCHARMER & BLESSING 2009).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## **4 Plan-Alternativen**

Standortalternativen in der Stadt Dingelstädt ergeben sich für das geplante Vorhaben nicht. Das Vorhaben wird an einem bereits vorhandenen leerstehenden Einzelhandelsstandort geplant. Der bereits stark anthropogen überprägte Einzelhandelsstandort wird wiedernutzbar gemacht. Es handelt sich um Nachverdichtung von Fläche und entspricht damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die verfolgte Planung erfolgt auf zum größten Teil bereits versiegelten Flächen, so dass neue Eingriffe begrenzt werden. Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen vorwiegend im Bereich der Erweiterung auf Ackerfläche. Die Erweiterung des bestehenden Standortes ist der Nutzung eines peripheren Standortes vorzuziehen (dazu auch Einzelhandelskonzeption der Stadt Dingelstädt – Anlage I).

## **5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das leerstehende Gebäude des Einzelhandelsstandortes in der derzeitigen Form verbleiben und weiter verfallen. Eine Nutzung in der Bestandsform entspricht nicht den Anforderungen für den wirtschaftlichen Betrieb eines Marktes. Die

für die Erweiterung / Vergrößerung des Standortes notwendige Inanspruchnahme von Grünflächen sowie landwirtschaftlicher Nutzfläche wären nicht notwendig. Bei Leerstand der Gebäude käme es zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung durch Liefer- und Kundenverkehr. Außerdem würde es im Bereich des bisher unversiegelten Bodens zu keiner Beeinträchtigung des Funktionserfüllungsgrades des Schutzgutes Boden kommen. Dies betrifft am vorgesehenen Standort insbesondere die Funktionen im Wasserhaushalt, die Filter- und Pufferfunktion sowie die Funktion als Standort für Kulturpflanzen.

## 6 Projektwirkungen

Folgende Auswirkungen von Baugebieten können grundsätzlich bei Baumaßnahmen angenommen werden:

- ▶ Baubedingte Auswirkungen: Baubetrieb, (Zwischen-) Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen etc., Bauverkehr auf Zubringerwegen, Lärm-Emission, Licht-Emission, Erschütterungen, Abwasseranfall, Grundwasserabsenkungen, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren, etc.
- ▶ Anlagebedingte Auswirkungen: Boden-Versiegelung, Biotopverlust oder -beeinträchtigung durch Überbauung/Flächenentzug, Dämme/Auftragsböschungen, Geländeeinschnitte, Gewässerverlegung, Trennwirkung (Verlust, Zerschneidung oder Verinselung von Tier- und Pflanzenlebensräumen), Beeinträchtigung klimarelevanter Luftströmungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Grundwasserabsenkung, etc.
- ▶ Betriebsbedingte Auswirkungen: Emissionen (Gas/Aerosole, Feststoffe, Lärm, Licht), Unfälle mit gefährlichen Stoffen, Barrierewirkungen/Trenneffekte, Tierkollisionen, Veränderung des Bestandsklimas, Abwasser, Müll, etc.

Für die einzelnen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt im Anschluss eine kurze Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation vor Ort. Danach werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie die in Frage kommenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung (potenzieller, überwiegend vermuteter) nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

## 7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen

### 7.1 Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

#### 7.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

##### Potentiell natürliche Vegetation

Das Planvorhaben wird im Naturraum Hainich-Dün-Hainleite (Naturraum 3.2 nach HIEKEL et al. 2004) realisiert. Nach BUSHART & SUCK (2008) ist die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet Waldgersten - Buchenwald im Wechsel mit Waldmeister - Buchenwald.

### Reale Vegetation

In der realen Vegetation des Plangebietes befinden sich keine Elemente der potenziell natürlichen Vegetation (nach BUSHART & SUCK 2008). Eine weitere Beschreibung der realen Vegetation erfolgt bei der nachfolgenden Darstellung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen.

### Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können als 9142 Gewerbefläche (Nutzung als Einzelhandelsstandort) sowie 4110 landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) beschrieben werden. Grundlage bildet die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (TLUG 2017).

Die Biotoptypen und Nutzungsstrukturen werden in Karte 1 dargestellt und nachfolgend tabellarisch beschrieben. Grundlage bildet die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (TLUG 2017).

Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen bilden „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) und „Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999). Die Bewertungsstufen reichen von 0 Punkten (ohne Biotopwert) bis 55 Punkten (maximaler Biotopwert).

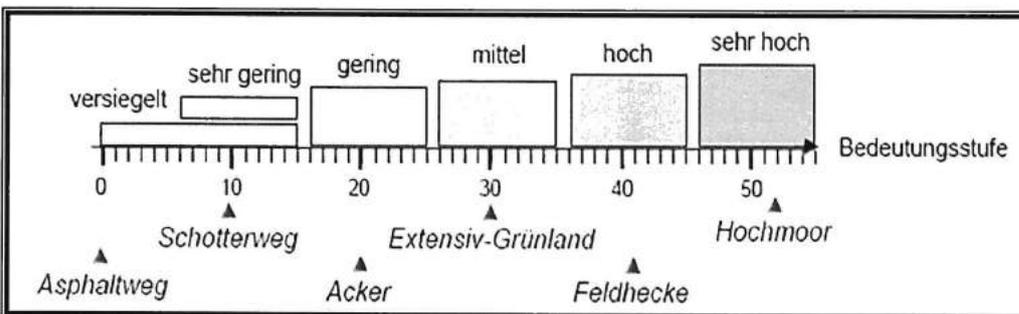


Abb. 4: Bewertungsstufen nach TMLNU (2005)

Tab. 1: Biotoptypen und Nutzungsstrukturen im Plangebiet

Code	Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen
4000	LANDWIRTSCHAFT, GRÜNLAND, STAUDENFLUREN
4110	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) Ackerbaulich genutzte Fläche.  Flora: Fauna: - Beeinträchtigungen: -
	Flächengröße: 2.000 m <sup>2</sup>
	Biotop-Grundwert: 20
	Abschlag: -
	Aufschlag: -
	Gesamtwert: 20



Code	Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen															
<b>6000</b>	<b>FELDGEHÖLZE/WALDRESTE GEBÜSCHE BÄUME</b>															
<b>6224 / 6110</b>	<p><b>Sonstiges Gebüsch / Strauchhecke</b>                      Laubgebüsch im Bereich der Bahnhofstraße. Teilweise Teil einer Kompensationsmaßnahme als Strauchhecke (6110) entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs.</p> <p><u>Flora:</u> Schneeball, Kirsche, Holunder, Esche  <u>Fauna:</u> -  <u>Beeinträchtigungen:</u> -</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Flächengröße:</b></td> <td><b>120</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Biotop-Grundwert:</td> <td>35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abschlag:</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aufschlag:</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtwert:</b></td> <td><b>35</b></td> <td></td> </tr> </table> 	<b>Flächengröße:</b>	<b>120</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Biotop-Grundwert:	35		Abschlag:	-		Aufschlag:	-		<b>Gesamtwert:</b>	<b>35</b>	
<b>Flächengröße:</b>	<b>120</b>	<b>m<sup>2</sup></b>														
Biotop-Grundwert:	35															
Abschlag:	-															
Aufschlag:	-															
<b>Gesamtwert:</b>	<b>35</b>															
<b>9000</b>	<b>SIEDLUNG, VERKEHR, FREIZEIT, ERHOLUNG</b>															
<b>9142</b>	<p><b>Sonstiger Gewerbestandort</b>                      Ehemaliger Einzelhandelsstandort, bestehend aus Marktgebäude und Stellplatzflächen.</p> <p><u>Flora:</u> -  <u>Fauna:</u> -  <u>Beeinträchtigungen:</u> -</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Flächengröße:</b></td> <td><b>4.705</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Biotop-Grundwert:</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abschlag:</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aufschlag:</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtwert:</b></td> <td><b>0</b></td> <td></td> </tr> </table> 	<b>Flächengröße:</b>	<b>4.705</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Biotop-Grundwert:	0		Abschlag:	-		Aufschlag:	-		<b>Gesamtwert:</b>	<b>0</b>	
<b>Flächengröße:</b>	<b>4.705</b>	<b>m<sup>2</sup></b>														
Biotop-Grundwert:	0															
Abschlag:	-															
Aufschlag:	-															
<b>Gesamtwert:</b>	<b>0</b>															
<b>9399</b>	<p><b>Sonstige Grünflächen</b>                      Grünflächen im Bereich des Einzelhandelsstandortes. Vorwiegend mit Zwergmispel bewachsen, tlw. Scherrasen. Hinter dem bestehenden Marktgebäude befindet sich eine Ruderalflur auf Aufschüttung.</p> <p><u>Flora:</u> Zwergmispel, Weidenröschen, Ackerkratzdistel, Echte Nelkenwurz, Kompasslattich, Gewöhnliches Knautgras, Heckenrose, Brombeere, Birke, Schneeball, Ackerwinde, Glatthafer, Wiesen-Storchschnabel, Pastinak, Weißklee, Beifuß, Wiesen-Pippau, Brennnessel  <u>Fauna:</u> -  <u>Beeinträchtigungen:</u> -</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Flächengröße:</b></td> <td><b>2.400</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Biotop-Grundwert:</td> <td>20-30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abschlag:</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aufschlag:</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtwert:</b></td> <td><b>25</b></td> <td></td> </tr> </table> 	<b>Flächengröße:</b>	<b>2.400</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Biotop-Grundwert:	20-30		Abschlag:	-		Aufschlag:	-		<b>Gesamtwert:</b>	<b>25</b>	
<b>Flächengröße:</b>	<b>2.400</b>	<b>m<sup>2</sup></b>														
Biotop-Grundwert:	20-30															
Abschlag:	-															
Aufschlag:	-															
<b>Gesamtwert:</b>	<b>25</b>															

Die Recherche ergab keine Hinweise auf Vorkommen von besonders wertgebenden Arten bzw. von Arten die besonders sensibel auf das Vorhaben reagieren könnten.

### 7.1.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- ▶ Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von geringwertigen Biotopen / versiegelten Flächen durch Überbauung oder Umnutzung. Flächeninanspruchnahme von mittelwertigen Biotopen.
- ▶ Baubedingt: Flächeninanspruchnahme durch Bauarbeiten. Gehölzbeseitigung; Tötung von Tieren/Zerstörung von Gelegen während der Baufeldfreimachung und/oder bei Bau-, Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- ▶ Betriebsbedingt: -

### 7.1.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Dingelstädt wurden von den 300 europäisch geschützten Tierarten, die in Thüringen vorkommen (Arten des Anhang IV der FFH-RL und des Art. 1 der VS-RL, vgl. TLUG 2009), die in Gehölzen und an Gebäuden brütenden Arten, sowie die Artengruppe der Fledermäuse eingehender auf mögliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben geprüft.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurde festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am vorgegebenen Standort artspezifische Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) vorgenommen werden müssen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage-, und betriebsbedingte Wirkungen auszuschließen.

Das leerstehende Marktgebäude wird nicht durch Gebäudebrüter genutzt. Es befinden sich keine potenziellen Fledermauslebensstätten am Gebäude. Es gibt keine Einflugmöglichkeiten in das Bestandsgebäude. Am für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehenen Gebäude konnten keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen festgestellt werden.

Die Gehölze im Plangebiet können potenziell durch Frei- und Nischenbrüter in Gehölzen genutzt werden. Bei Vögeln wird der Tötungsverbotstatbestand ausgeschlossen, wenn die Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Schutz von Eiern und Nestlingen) erfolgt. Ausgewachsene Vögel sind auf Grund ihrer Mobilität nicht gefährdet. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern muss in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Bei Beseitigung von Gehölzen außerhalb dieser Frist ist im Rahmen einer Baubegleitung zu prüfen, ob sich zum Zeitpunkt der Entfernung der Gehölze Fortpflanzungsstätten darin befinden. Horst- oder Höhlenbäume wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage-, und betriebsbedingte Wirkungen ausgeschlossen werden.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- ▶ Eine artenschutzrechtliche Einschätzung im Sinne des § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten (Anhang IV der FFH-RL und europäische Vogelarten nach Art. 1 der

EG-Vogelschutzrichtlinie) wurde vorgenommen. Unter Anwendung von schadensbegrenzenden Maßnahmen ist auszuschließen, dass durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Die notwendige Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag integriert.

#### 7.1.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>			
Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, d.h. Einschränkung der Bebaubarkeit.	x	x	
Ausnutzung der vorhandenen Erschließungswege und vorhandener Infrastruktur.	x		
<b>Schonende Bauverfahren / Artenschutz:</b>			
Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar.			x
<b>Mitwirkungspflicht:</b>			
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.			x

\*ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

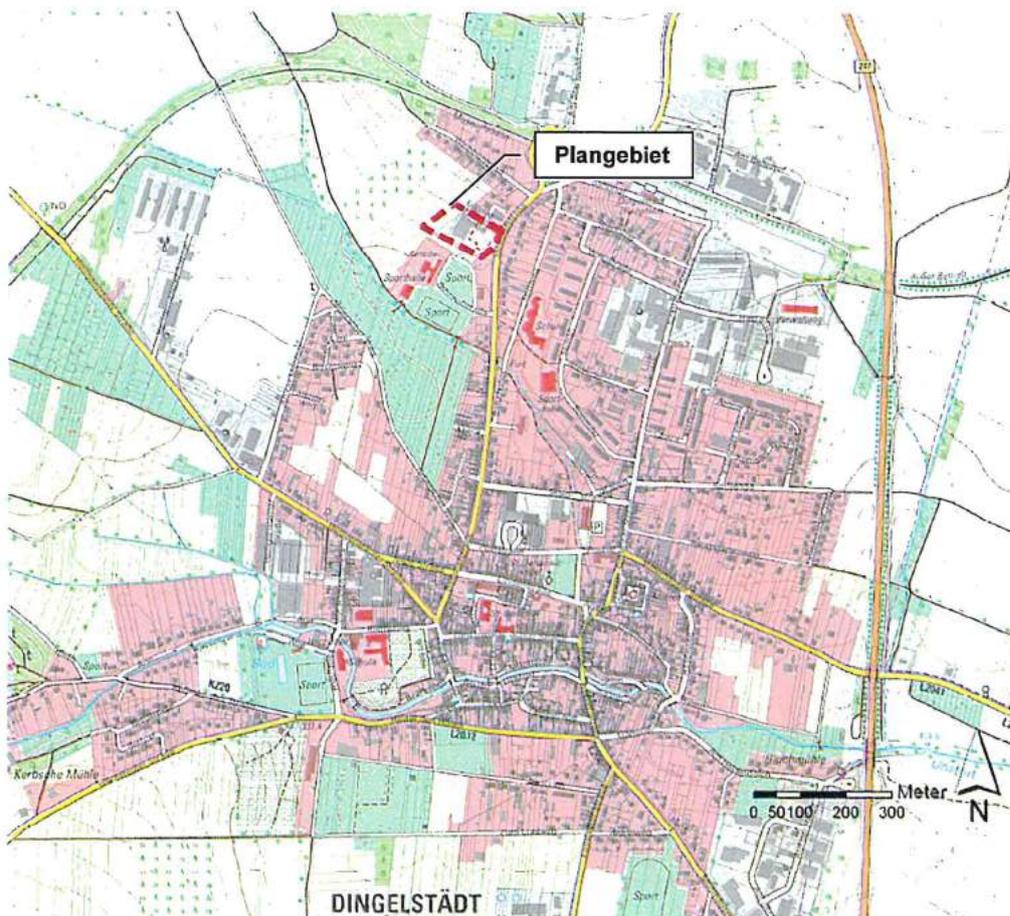
#### 7.1.5 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist von geringfügigen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft auszugehen, da die Flächen bereits stark anthropogen überprägt sind. Da sich das Vorhaben teilweise im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes befindet wurden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) bereits vor der planerischen Entscheidung durchgeführt oder gelten als zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals erfolgen. Ein Kompensationsbedarf entsteht durch die Zusätzliche Flächenversiegelung (Erhöhung der GRZ / Erweiterung des Geltungsbereichs / Vergrößerung der Baugrenzen). Im Bereich von Grünflächen und landwirtschaftlicher Nutzfläche ist von einer Veränderung des Biotopbestands auszugehen, die bisher bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Die Beeinträchtigung des Biotopwerts (inkl. der Bedeutung für häufige und ungeschützte Tierarten) ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf kann über das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) ermittelt werden.

## 7.2 Fläche

### 7.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung



**Abb. 5:** Übersicht über die Ortslage Dingelstädt mit Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben [Quelle Kartengrundlage: Freie Geobasisdaten „TH-DTK“ Geoproxy, Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation]

Es werden 9.900 m<sup>2</sup> Fläche überplant, dabei werden 2.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. 7.900 m<sup>2</sup> waren bereits durch Überplanung als Mischgebiet und Nutzung als Einzelhandelsstandort für Siedlungs- und Verkehrszwecke verbraucht.

## 7.2.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- ▶ Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme von 9.900 m<sup>2</sup> durch Überplanung, wobei 7.900 m<sup>2</sup> bereits überplant waren.
- ▶ Baubedingt: -
- ▶ Betriebsbedingt: -

## 7.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	X	X	
▶ Nutzung eines Altstandortes			

ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

## 7.2.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von 9.900 m<sup>2</sup> überplant. Neuinanspruchnahme von Fläche erfolgt allerdings nur auf 2.000 m<sup>2</sup>. Damit kann die Neuinanspruchnahme von Fläche als sehr gering eingestuft werden. Ein abgestimmtes Bewertungsmodell für den Flächenverbrauch von Gemeinden existiert derzeit nicht.

## 7.3 Boden

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Durch die Bodenschutzklausel im BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. In § 202 BauGB ist der Schutz des Mutterbodens verankert („...in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

### 7.3.1 Bewertungsgrundlage des Schutzgutes Boden:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt für das Planvorhaben anhand der einzelnen Bodenfunktionen auf Grundlage der verfügbaren Daten. Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) zurückgegriffen. Das Modell basiert auf einem multifunktionalen Ansatz und ist für den „Standardfall“ ausreichend.

### 7.3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

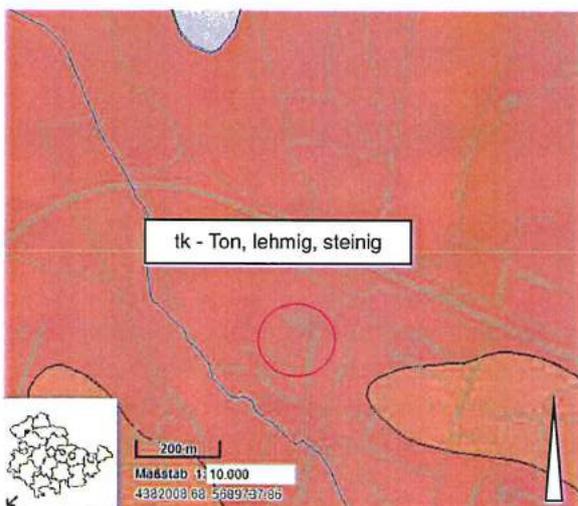
Die Bodenbildung wird durch das Zusammenwirken von Gesteinsuntergrund, Relief, Klima, Vegetation, Bodenfauna und von menschlichen Eingriffen gesteuert.

Wichtige Aufgaben des Bodens sind seine Lebensraumfunktionen, die Produktion pflanzlicher Biomasse, die Speicherfunktion für Nährstoffe, die Retention von Niederschlagswasser sowie die Filterung, Bindung und der Abbau von Schadstoffen im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers bzw. der Vegetation. Bodeneigenschaften, die für die genannten Teilfunktionen von Bedeutung sind, sind „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“, sowie das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. Verminderung (nutzbare Feldkapazität). Die Filter- und Pufferfunktion wird über pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss bestimmt, welche die Mobilität von Schadstoffen im Boden beeinflussen. Durch Überplanung können diese Funktionen beeinflusst werden.

Als Schutzziele gelten für den Boden:

- ▶ Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Qualitäten und Funktionen.
- ▶ Verhinderung von Degradationen des Bodens.
- ▶ Ausschluss von Schäden, Gefahren, Gefährdungen und Risiken, die vom Boden für die anderen Schutzgüter ausgehen.

Der Standort ist stark anthropogen überprägt. Ein Großteil der Fläche ist durch den ehemaligen Lebensmittel-Markt bereits teil- bzw. vollversiegelt. Durch die Neuerrichtung des Marktes werden ca. 3.000 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt (eine weitere Konkretisierung erfolgt im weiteren Planverfahren).



**Abb. 6: Ausschnitt aus der bodengeologischen Karte (BGKK100) für das erweiterte Untersuchungsgebiet**

[Quelle: <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>, 25.02.2020]

Für das Plangebiet werden in der bodengeologischen Karte (BGKK100, FIS Thüringen) vor allem Böden wie Rendzina und Braunerde-Rendzina (Unterer Muschelkalk) angegeben. Bodeneigenschaften sind nach RAU et al. (2000):

- ▶ schwere, kalkhaltige Böden mit unausgeglichem Wasserhaushalt,
- ▶ reichlich Kalkreserve,
- ▶ eingeschränkte Anbaueignung für Hackfrüchte, hohes Ertragspotenzial für Getreide.

Nach Bodenschätzung ist der Boden im Plangebiet sL 5V 48/38 zugeordnet. Untergeordnet kommt SL 5Vg 34/28 vor. Im Bereich der Zuordnung zu SL 6Vg31/23 hat bereits eine fast vollständige Überbauung stattgefunden. Dieser Bereich wird deshalb bei der Bewertung des Schutzgutes Boden nicht mitbetrachtet.

Die Bewertung des anstehenden Bodens erfolgt auf Grundlage der Daten der Bodenschätzung unter Anwendung der Werteinstufung der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung aus Baden-Württemberg (LUBW 2012).

Der Funktionserfüllungsgrad des Bodens ist insgesamt als mittel einzustufen. Für die Einstufung der einzelnen Bodenfunktionen wurde auf die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW 2010) zurückgegriffen. Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt ist im Großteil des Plangebiet der Wertstufe 2 zuzuordnen. Das Ertragspotenzial erreicht zum überwiegenden Teil die Wertstufe 2. Die Filter- und Pufferfunktion liegt bei der Wertstufe 2. Der Standort ist nicht als Sonderstandort für naturnahe Vegetation einzustufen.

Insgesamt ergibt sich damit für den bisher nicht überbauten Teil des Plangebietes eine Einordnung in die Bewertungsklasse 2 (Abb. 7). Die versiegelten Flächen sind der Bewertungsklasse 0 zuzuordnen.

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine (versiegelte Fläche)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Abb. 7: Bewertungsklassen nach LUBW 2012

Durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung gehen Bodenfunktionen verloren. Im Plangebiet werden vorwiegend die Bodenteilfunktionen „Standort für Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ beeinträchtigt.

Im bisher un bebauten Bereich wurde der Boden stellenweise durch Aufschüttungen bereits anthropogen verändert.

Der Versiegelungsgrad durch das Planvorhaben auf das gesamte Plangebiet bezogen, inklusive der Verkehrsflächen beträgt 7.450 m<sup>2</sup> im Sondergebiet und 810 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche. Es werden ca. 2.880 m<sup>2</sup> bisher nicht versiegelter Flächen neu versiegelt, wodurch alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen.

Der Boden im Plangebiet kann potenziell eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen. Werden während der Bauarbeiten Bodenfunde gemacht sind diese der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (s. Kap. 3i).

Im Thüringer Altlastenverdachtssystem (THALIS) sind für das Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand keine altlastverdächtigen Flächen (ALVF) registriert (s. Kap. 3g).

**Bewertung:** Versiegelte Flächen → keine Bedeutung

Unversiegelte Flächen → geringe bis mittlere Bedeutung

### 7.3.3 Umweltwirkungen des Vorhabens

- ▶ Anlagebedingt: Verlust von unversiegeltem Boden durch (Teil-) Versiegelung, die bauplanungsrechtlich erstmals erfolgt.
- ▶ Anlage-/Betriebsbedingt: -
- ▶ Baubedingt: Umlagerung von Boden, Mobilisierung umweltbelastender Stoffe, Bodenverdichtung.

### 7.3.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>	x	x	
▶ Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, d.h. Einschränkung der Bebaubarkeit.	x	x	
▶ Ausnutzung der vorhandenen Erschließungswege und vorhandener Infrastruktur.	x		
▶ Nutzung eines anthropogen bereits stark überprägten Standortes (erhebliche Vorbelastung der Böden) - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ / Wiedernutzbarmachung von Fläche			x
<b>Schonende Bauverfahren (siehe auch LABO 2009: Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen):</b>			
▶ Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Erosionsgefährdung sind insbesondere in der Bau-phase bodenverändernde Maßnahmen witterungsbedingt abzustimmen. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.			x
▶ Wiederverwendung: Soll Bodenaushub nicht am Standort verwertet werden, ist dieser einer Verwertung nach Anlage II KrWG, unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen, zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung nach den rechtlichen Vorschriften in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.			

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vorsorgeanforderungen: Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen:</li> <li>▶ Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.</li> <li>▶ Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend ausgetrockneter 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.</li> <li>▶ Bei erforderlichem Bodenabtrag sind Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignung fachgerecht jeweils getrennt auszubauen und für eine Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern. Zuvor ist der Pflanzenbewuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.</li> <li>▶ Bei ggf. erforderlicher Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat dies für unterschiedliches Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) in getrennten Bodenmieten zu erfolgen. Die Mieten sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen und nicht mit Radfahrzeugen (LKW, Radlader) zu befahren. Die Mieten sind zu profilieren und zu glätten. Die Mietenhöhe sollte bei humosem Oberbodenmaterial höchstens 2 m und bei Unterboden höchstens 4 m betragen. Die Depots sind so anzulegen, dass keine Staunässe entsteht und eine ausreichende Entwässerung gewährleistet wird (trockene bzw. gut drainierte Depotfläche). Bei einer Lagerdauer über 6 Monaten sind die Bodenmieten mit tiefwurzelnden, winterharten, und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) zu begrünen.</li> <li>▶ Vor der Wiederverwendung des Bodenaushubs auf dem Baugrundstück ist der Untergrund so herzustellen (z. B. Neigung, Lockerung, Sickerschicht, Drainage), dass eine ausreichende Durchlässigkeit oder Bodenentwässerung gewährleistet wird.</li> <li>▶ Der Einbau von Bodenmaterial hat horizontalweise entsprechend der natürlichen Schichtung (zuerst Unterboden, dann Oberboden) zu erfolgen. Dabei ist das Bodenmaterial in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen aufzubringen und umgehend einzuebnen. Auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges ist hinzuwirken.</li> <li>▶ Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass die Flächen des Eingriffs oder der vorübergehenden Beanspruchung möglichst klein gehalten werden. Nicht zu überbauende Flächen sind vom Baubetrieb freizuhalten und wirksam abzugrenzen.</li> <li>▶ Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind</li> </ul>			

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<p>durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen zu rekultivieren.</p> <p>► <u>Bodenarbeiten</u>: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufene Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.</p>			
<p>► Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).</p>			x
<p><b>Mitwirkungspflicht:</b></p> <p>► Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.</p> <p>► Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten: Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes über das bisher bekannte hinausgehende Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.</p>			x
	x		x

\*ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

### 7.3.5 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Inanspruchnahme von Grund und Boden stellt immer auch Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Bodenschutz sowie Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft können daher im Rahmen der planerischen Abwägung miteinander verknüpft betrachtet werden. Da sich das Vorhaben teilweise im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes befindet, wurden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG)

bereits vor der planerischen Entscheidung durchgeführt oder gelten als zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals erfolgen. Ein Kompensationsbedarf entsteht durch die Zusätzliche Flächenversiegelung (Erhöhung der GRZ / Erweiterung des Geltungsbereichs in den Außenbereich / Vergrößerung der Baugrenzen). Im Bereich der Überbauung der Grünflächen sowie der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Acker) ist von einer Beeinträchtigung sämtlicher Bodenfunktionen auszugehen, die bisher bauplanungsrechtlich nicht zulässig sind.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (keine seltenen Böden, Funktionserfüllungsgrad des anstehenden Bodens gering - mittel) nicht beeinträchtigt werden, kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren).

## 7.4 Wasser

### 7.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

#### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Überschwemmungsgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen. In einer Entfernung von > 100 m fließt der Höckelgrund / Siechengraben.

#### **Grundwasser / natürliche Quellen**

Durch das Vorhaben erfolgt keinerlei Emission von Schad-/ Nährstoffen oder giftigen Lösungen, so dass keine Umweltauswirkungen auf das Grundwasser vorhersehbar sind (Lage außerhalb von Trinkwasserschutz zonen). Die Entfernung zur Trinkwasserschutzzone III beträgt ca. 20 m.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt zwischen 100 – 125 mm/Jahr (Abb. 8) und liegt damit im mittleren Bereich (TLUG o.J.).

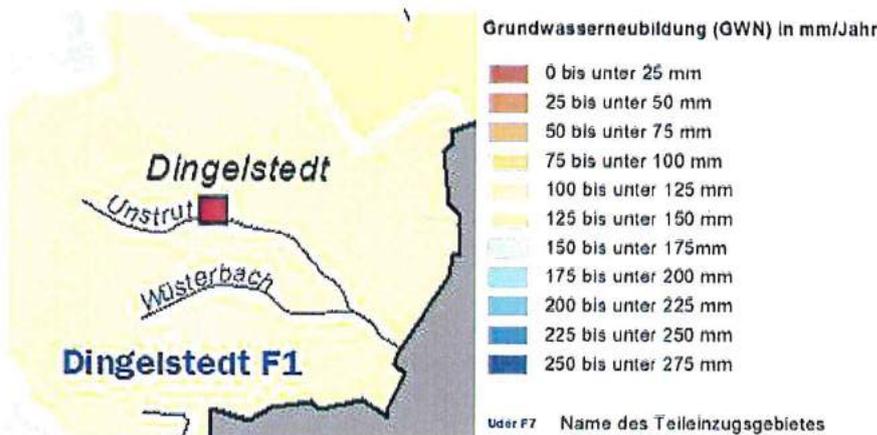


Abb. 8: Auszug aus der Grundwasserneubildungskarte

[Quelle: [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/eic](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/eic). Stand: 24.02.2020]

Gefährdet ist das Grundwasser durch den Eintrag von Schadstoffen mit dem Sickerwasser (vor allem aus Landwirtschaft und Verkehr). Projektwirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Bewertung: Oberflächengewässer → gering  
 Grundwasser → gering

#### 7.4.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- ▶ Anlagebedingt: Verlust von versickerungsfähigen Boden durch Überbauung / Versiegelung.
- ▶ Anlage-/Betriebsbedingt: -
- ▶ Baubedingt: Immission von Nähr-/Schadstoffen, Havarien u.a.; Grundwasserbeeinflussung durch Baumaßnahmen

#### 7.4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>			
▶ Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, d.h. Einschränkung der Bebaubarkeit.	x		
▶ Ausnutzung der vorhandenen Erschließungswege und vorhandener Infrastruktur.	x		
<b>Schonende Bauverfahren:</b>			
▶ siehe Schutzgut Boden.			x

\*ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

#### 7.4.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Da sich das Vorhaben teilweise im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes befindet wurden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) bereits vor der planerischen Entscheidung durchgeführt oder gelten als zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals erfolgen. Ein Kompensationsbedarf entsteht durch die zusätzliche Flächenversiegelung (Erhöhung der GRZ / Erweiterung des Geltungsbereichs / Vergrößerung der Baugrenzen).

Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden (Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten), kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren). Eine Kompensation durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen ist anzustreben.

### 7.5 Klima / Luft

#### 7.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet liegt klimatisch gesehen im Klimabereich „Zentrale Mittelgebirge und Harz und Südostdeutsche Becken und Hügel“ mit folgenden Charakteristika (TLUG o.J):

Charakteristika	Zentrale Mittelgebirge und Harz
Jahresmitteltemperatur (°C)	6,9 bis 9,2
Jahressumme Niederschlag (mm)	701 bis 1.094
Sonnenscheindauer (h/Jahr)	1.398 bis 1.534
Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm	11 bis 24
Überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen	Südsüdwest
Klimatische Gesamteinschätzung	Das Klima dieser Region ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig kühl und besonders bei West- und Nordwestwetterlagen feucht.

Wirkungen entstehen durch die Versiegelung von Fläche und damit Beeinflussung der Verdunstungsrate. Die Versiegelung von Fläche ist so gering wie möglich zu halten.

Das Plangebiet weist im Bereich der vorhandenen Bebauung und Versiegelung von Flächen keine Klimawirksamkeit auf. Die vegetationsbestandenen Flächen sind als Frischluftentstehungsgebiet zu charakterisieren. Vom geplanten Vorhaben geht, mit Ausnahme von Schadstoffemissionen durch Quell- und Zielverkehr, keine Beeinflussung der Lufthygiene aus.

#### a) Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Schadstoffemissionen sind durch das Planvorhaben nach derzeitigem Planstand über die durch Quell- und Zielverkehr verursachten Schadstoffemissionen hinaus nicht zu erwarten.

Durch die Anlieferung von Waren, den Kundenverkehr und die technischen Anlagen des Lebensmittelmarktes entstehen Lärmemissionen. Diese werden in einem gesonderten Gutachten betrachtet.

#### **b) Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Bewertung: Klimawirksamkeit → vernachlässigbare Bedeutung

Lufthygiene → vernachlässigbare Bedeutung

### **7.5.2 Umweltwirkungen des Vorhabens**

Durch das Vorhaben ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Klimawirksamkeit zu rechnen (nur kleinflächige Überbauung von Freiflächen / Nachnutzung eines bereits versiegelten Standortes).

Da keine wesentliche Beeinträchtigung / Reduzierung der klimawirksamen Strukturen und Luftqualität erfolgt, können erhebliche Umweltwirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgeschlossen werden.

Die Wechselwirkungen, die zum Schutzgut Vegetation bestehen (Mikroklima / Evapotranspiration), werden im Kap. 7.1 berücksichtigt.

### **7.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Schutzgutrelevante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.5.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf**

Für das Schutzgut Klima/Luft ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten, der zu kompensieren ist.

## **7.6 Landschaft**

### **7.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Durch das Vorhaben entstehen geringfügige Landschaftsbildveränderungen in Form der Errichtung größerer Gebäude als im Bestand vorhanden. Die Wirkung wird durch die bereits vorhandene Bebauung des Plangebietes gemindert. Im westlichen Teil des Plangebietes ist das Vorhaben durch die Inanspruchnahme von Freiflächen und Entfernung von Gehölzen geringfügig landschaftsbildwirksam. Die im Planungsraum vorhandenen Vorbelastungen min-

dem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Hinzu kommt die teilweise Sichtabschirmung durch die südliche des Plangebietes befindliche Feldhecke. Die ästhetische Landschaftsbewertung wird insgesamt sehr kritisch gesehen. Die Messung landschaftlicher Schönheit kann letztlich nicht objektivierbar und quantifizierbar sein: subjektive Einstellungen verändern sich im Wandel der Zeiten, der Stimmungen und Wertungen; darüber hinaus ist landschaftliche Schönheit ein derartig komplexes Phänomen, weil es sich schon in kurzen Intervallen so stark ändern kann, dass es bedenklich erscheinen muss, den ästhetischen Wert eines Landschaftsausschnitts wissenschaftlich, d.h. intersubjektiv begründbar und nachvollziehbar bestimmen zu wollen (BASTIAN & SCHREIBER 1999).

Bewertung: Bebaute Flächen → vernachlässigbare Bedeutung  
 Grünflächen insbesondere Gehölze (inkl. landwirtschaftlicher Nutzfläche)  
 → geringe - mittlere Bedeutung

### 7.6.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- ▶ Bau-/Anlagebedingt: Optische Beeinträchtigung durch Erweiterung eines Gebäudes, Beseitigung von Gehölzbeständen.
- ▶ Betriebsbedingt: -

### 7.6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b>			
▶ Erhaltung / Anpflanzen von Gehölzen	X	X	

\*ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

### 7.6.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist für das Schutzgut Landschaft kein verbleibender erheblicher Eingriff innerhalb der Ortslage zu erwarten. Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden (Lage im Stadtgebiet, anthropogene Vorprägung des Standortes), kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren). Eine Kompensation durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen, die auch landschaftsbildaufwertend sind, ist anzustreben.

## 7.7 Mensch

### 7.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Dingelstädt. Von den technischen Anlagen eines Einzelhandelsstandortes sowie dem Liefer- und Kundenverkehr gehen Lärmemissionen aus, die Auswirkungen auf das Umfeld haben können. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallimmissions-Prognose zur Erweiterung des Marktes erstellt (Anlage III - Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER GbR).

Bewertung: Wohnumfeld → mittel

Menschliche Gesundheit → mittel

### 7.7.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

- ▶ Baubedingt: Lärmemission der Baufahrzeuge.
- ▶ Anlage-/betriebsbedingt: Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs zum Einzelhandelsstandort. Veränderte Lage der technischen Anlagen sowie der Anlieferung von Waren.

Negative Umweltwirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit können in Form von Lärmbelastungen entstehen.

Im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes ist zur Entlastung des nördlich angrenzenden Mischgebietes die Verlegung der Rampe weg von der vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen (damit Reduzierung der Belastung durch den Lieferverkehr).

Bzgl. der Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern wird außerdem auf die Behandlung des Schutzgutes Landschaftsbild verwiesen.

### 7.7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<b>Lärminderungsmaßnahmen (entsprechend Schallimmissionsprognose):</b> Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten Randbedingungen und Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt: - die Öffnungszeiten der Märkte werden werktags (Montag – Samstag) auf die Zeit von 7.00 – 21.00 Uhr begrenzt. - alle Fahrgassen der Stellplatzflächen sind mit einer Asphaltdeckschicht herzustellen - in dem in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Bereich ist an der Eduard-Schweikert-Straße eine 2,5 m hohe (gemessen vom		X	X

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Haupt-Verankerung*		
	ZF	TF	H/B
<p>Straßenniveau) Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes und des Verladebereiches für den Getränkemarkt zu errichten (spezifische Masse von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> / umlaufend schalldichte Ausführung).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LKW-Verkehr zum Lebensmittelmarkt ist nur in der Tagzeit von 6.00 - 22.00 Uhr mit max. 3 LKW/Tag zur Rampe, davon max. 1 LKW in der Ruhezeit (6 - 7 Uhr) zulässig.</li> <li>- LKW-Verkehr zum Non-Food-Markt (Bekleidung) ist nur in der Tagzeit von 7.00 - 20.00 Uhr mit max. 1 LKW/Tag vor der Westfassade zulässig.</li> <li>- LKW-Verkehr zum Getränkemarkt ist nur in der Tagzeit von 7.00 - 20.00 Uhr mit max. 1 LKW/Tag vor der Ostfassade zulässig.</li> <li>- LKW-Verkehr zum Bäcker und Fleischer ist mit je 1 LKW zur Tagzeit in der Ruhezeit von 6.00 - 07.00 Uhr und Verladung mit Rollwagen (keine Hubwagen) vor der Nordfassade zulässig.</li> <li>- zur Nachtzeit ist ausschließlich der Betrieb der technischen Einrichtungen auf dem Gelände zulässig.</li> <li>- die Schalleistung der zur Nachtzeit betriebenen technischen Anlagen ist auf Lw ≤ 80/80 dB(A) beim Verflüssiger des Kälteaggregats des Lebensmittelmarktes, Lw ≤ 70/70 dB(A) beim Verflüssiger des Kälteaggregats Bäcker / Fleischer sowie Lw ≤ 65 dB(A) beim Abgaskamin der Heizungsanlage zu begrenzen.</li> </ul>			
<p><b>Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächenbeanspruchung:</b></p> <p>► Erhaltung / Anpflanzen von Gehölzen</p>	x	x	

\*ZF Planteil Zeichnerische Festsetzungen

TF Planteil Textliche Festsetzungen

H/B Hinweise / Begründung mit Umweltbericht

#### 7.7.4 Auswirkungsprognose / Kompensationsbedarf

Durch das Planvorhaben kommt es zur Erhöhung des Kunden- und Lieferverkehrs auf der Eduard-Schweikert-Straße und im Plangebiet selbst. Zudem werden an den Marktgebäuden technische Anlagen betrieben, die Geräuschemissionen verursachen. Diese wirken insbesondere auf das nördlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebiet. Nach Umsetzung und Berücksichtigung der Lärminderungsmaßnahmen werden die Richtwerte nach TA – Lärm eingehalten. Die Eingrünung der Marktgebäude gegenüber dem Wohngebiet ist im Kompensationskonzept zu berücksichtigen.

## 7.8 Kultur- und Sachgüter

### 7.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter Kulturgütern werden raumwirksame Ausdrucksformen der Entwicklung von Land und Leuten verstanden. Dies sind in erster Linie Flächen und Objekte aus den Bereichen Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Der Begriff der Sachgüter fasst alle sonstigen natürlichen und vom Menschen geschaffenen Güter ein, die für die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Kulturdenkmale:

Bedeutende Kulturdenkmale werden durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmale:

Archäologische Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sachgüter (Flächen eingeschränkter Verfügbarkeit): Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich Flächen für die Abwasserbeseitigung.

### 7.8.2 Umweltwirkungen des Vorhabens

Schutzgutbezogene Umweltwirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### 7.8.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen / Umweltwirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## 7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die bedeutendsten Wechselwirkungen Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern werden im Folgenden zusammengefasst:

Das Schutzgut Landschaft integriert Aspekte aller anderen Schutzgüter, da die Landschaft das Ergebnis natürlicher Prozesse und kultureller Entwicklungen ist. Ein wesentlicher Aspekt bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, welches wiederum die Erholungseignung prägt und damit gleichzeitig die menschlichen Erholungsaktivitäten beeinflusst.

Zwischen den Schutzgütern Menschen und Klima bestehen enge Wechselbeziehungen im Bereich der Wirkung mesoklimatischer Prozesse auf das Wohlbefinden und die Gesundheit von Menschen. Wechselwirkungen zwischen Boden - Grundwasser und Vegetationsbestand sind allgemein bekannt. Flächeninanspruchnahmen wirken vorrangig auf den Boden und in Folge auf dessen Funktionen für den Grundwasserhaushalt und das Pflanzenwachstum bis hin zu lokalen Klima-/Luftveränderungen.

## 7.10 Art und Menge erzeugter Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung

Es werden keine gefährlichen Abfälle behandelt oder gelagert. Im Einzelhandelsbetrieb anfallende Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

## 7.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Zum derzeitigen Planstand sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen absehbar bzw. bekannt.

# 8 Kompensationskonzept / Eingriffsregelung

Gem. § 15 BNatSchG bzw. § 5 ThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). In § 1a BauGB ist für die Aufstellung und damit gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen am Eingriffsort funktionsstabilisierend wirken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Dauer zurückbleiben. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

**Folgende Grundsätze** sollen bei dem Kompensationskonzept beachtet werden:

- ▶ Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodells (Biotopwertverfahren, TMLNU 2005).
- ▶ Durch die Eingriffe, die die Planung vorbereitet, soll kein wesentlicher Verlust von Biotopwertpunkten entstehen. Eine Vollkompensation des planungsrechtlich erstmals erfolgten Eingriffs ist anzustreben.
- ▶ Die Umsetzung multifunktionaler Maßnahmen, die eine Aufwertung bei allen durch das Planvorhaben beeinträchtigten Schutzgütern (Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild) bewirken ist anzustreben.
- ▶ Kompensationsmaßnahmen sollen multifunktional auch Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Schutzguts Landschaft darstellen (Durchgrünung, Einbindung des Vorhabens in die Landschaft).

Nachfolgend wird die **Biotopbewertung im Bestand und nach Umsetzung der Planung** dargestellt.

Die Biotope im Bestand sowie die Werteinstufung nach TMLNU (2005) sind im Kap. 7.1 ausführlich beschrieben.

Die Biotopwerte nach Umsetzung der Planung ergeben sich aus vergleichbaren Werten:

- ▶ Öffentliche Verkehrsflächen als vollversiegelte Flächen (0 Punkte).
- ▶ Bebaubare Fläche / maximal zulässige Grundfläche als maximal zulässige versiegelbare Fläche (0 Punkte) - planungsrechtlich erstmals zulässig.
- ▶ Nicht überbaubare Flächen (private Grünflächen mit hoher Pflegeintensität als durchschnittlich (sonstige Grünfläche = 20 Punkte).
- ▶ Maßnahmenflächen: Flächen mit Erhaltungsbindung und Pflanzgebot - Erhalt einer Strauchhecke sowie Neuanpflanzung von Strauchhecken (35 Punkte).

Unter der Annahme einer maximalen Bebaubarkeit des Plangebiets von 82 % sowie einer Eingrünung durch Erhalt und Pflanzung von Strauchhecken und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als durchschnittliche sonstige Grünfläche ergibt sich durch die Erhöhung der GRZ sowie die Neuinanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs ein Wertpunktverlust nach Thüringer Bilanzierungsmodell.

**Tab. 2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Bestand			
Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung s. Text	Wert	Fläche	gesamt
(Code gem. TLUG 2017 i.V.m. TMLNU 1999 und TMLNU 2005)	A	B	C=AxB
9142 - Sonstige Gewerbefläche Einzelhandel - planungsrechtlicher Zustand gemäß Bebauungsplan 24-1 "Siechenberg 2"	0	4.335 m <sup>2</sup>	0
4110 Acker - bisheriger Außenbereich	20	2.000 m <sup>2</sup>	40.000
9399 - Sonstige Grünfläche - planungsrechtlicher Zustand gemäß Bebauungsplan 24-1 "Siechenberg 2"	25	2.400 m <sup>2</sup>	60.000
6110 Strauchhecke - planungsrechtlicher Zustand gemäß Bebauungsplan 24-1 "Siechenberg 2"	35	120 m <sup>2</sup>	4.200
9142 -Sonstige Gewerbefläche Einzelhandel - über die planungsrechtliche Zulässigkeit hinausgehende bereits versiegelte Fläche	0	370 m <sup>2</sup>	0
9216 öffentliche Verkehrsfläche - planungsrechtlicher Zustand gemäß Bebauungsplan 24-1 "Siechenberg 2"	0	675 m <sup>2</sup>	0
		<b>9.900 m<sup>2</sup></b>	<b>104.200</b>

Planung	Wert	Fläche	gesamt
(Code gem. TLUG 2017 i.V.m. TMLNU 1999 und TMLNU 2005)	D	E	F=DxE
9142 - SOEZH: überbaubare Grundstücksfläche (maximal vollversiegelbare Fläche)	0	7.450 m <sup>2</sup>	0
9399 - SOEZH: nicht überbaubare Fläche - sonstige gestaltete Anlage (Grünfläche)	20	820 m <sup>2</sup>	16.400
9216 - öffentliche Verkehrsfläche	0	810 m <sup>2</sup>	0
6110 - Strauchhecke (Erhalt M1 / Pflanzung M2, M3 und M4)	35	820 m <sup>2</sup>	28.700
		<b>9.900 m<sup>2</sup></b>	<b>45.100</b>

<b>DIFFERENZ F - C</b>	<b>-59.100</b>
------------------------	----------------

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsberreichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Wertpunkte Bestand:	<b>104.200</b>
Wertpunkte Planung:	<b>45.100</b>
<b>Wertdifferenz (Planung - Bestand):</b>	<b>-59.100</b>

Für das entstehende Wertpunktdefizit wird die Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökopool des Landkreises durch die Übernahme der Kosten in Höhe von 0,40 € pro Ökopunkt vorgesehen. Die Ausbuchung erfolgt über vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger, Stadt und Landkreis.

## 9 Integration von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Bauleitplanung

### 9.1 Übersicht der erforderlichen Maßnahmen

Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Bewertung sowie der Äußerung der Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden im Laufe des Planverfahrens Maßnahmen festgelegt, die in geeigneter Form in den Bebauungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag zu integrieren sind.

## 9.2 Konkretisierung der grünordnerischen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)

<b>GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)</b>	
5.1	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.</p>
5.2	<p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Durchgrünung und als Ausgleich folgende Maßnahmen (Maßnahmenbezeichnung gemäß Planzeichnung) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:</p> <p>Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 ist die vorhandene Strauchhecke zu erhalten.</p> <p>Je angelegtem Stellplatz sind in den Maßnahmenflächen M2 und M3 zwei standortgerechte, gebietsheimische Laubsträucher mit einem Pflanzabstand von min 1,0 m anzupflanzen.</p> <p>Im Bereich der Maßnahmenfläche M4 ist eine einreihige Strauchhecken auf min 30 m Länge mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzupflanzen.</p> <p>Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen nach Möglichkeit mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm, Mindestqualität standortgerechter Sträucher: v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.</p> <p>Für neu anzupflanzende Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten). 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.</p>

## 9.3 Umweltrelevante Hinweise zum Planvollzug

<b>UMWELTRELEVANTE HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG</b>
<b>Natur- inkl. Artenschutz:</b>
<b>Bauzeitenregelung:</b>
▶ Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in der Frist von 1.Oktober bis 28. Februar.

**UMWELTRELEVANTE HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG****Baumschutzsatzung:**

- ▶ Für die Stadt Dingelstädt liegt eine Baumschutzsatzung vor (vom 13.05.2016), die stammbildende Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereiches innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne schützt. Die entsprechenden Vorschriften sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten

**Mitwirkungspflicht:**

- ▶ Sollten vor und während der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

**Boden- / Wasserschutz:****Schonende Bauverfahren:**

- ▶ Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

**Versickerung von Niederschlagswasser:**

- ▶ Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

**Mitwirkungspflicht:**

- ▶ Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- ▶ Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen.

### 9.4 Maßnahmenblätter

<b>Maßnahmenblatt</b>						<b>M 1</b>
Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 - vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ der Stadt Dingelstädt						
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS	
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild	
Beeinträchtigung von vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Schutzgutfunktionen von insbesondere der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.						
<b>Maßnahme: Hecke</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Boden / Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild	
<b>Zielsetzung:</b> Erhalt der vorhandenen Eingrünung der Sondergebietsfläche mit standortgerechten Gehölzpflanzungen und multifunktionale Stabilisierung des Naturhaushaltes.						
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b> Erhalt der vorhandenen naturnahen, geschlossenen Strauchhecke						
<b>Flächengröße:</b>			<b>200 m<sup>2</sup></b>			
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			<input type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer:			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/ -beschränkung			<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Vorhabenträger			

<b>Maßnahmenblatt</b>						<b>M 2-3</b>
Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ der Stadt Dingelstädt						
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> CEF	<input type="checkbox"/> FCS	
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild	
Beeinträchtigung von vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Schutzgutfunktionen von insbesondere der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.						
<b>Maßnahme: Heckenpflanzungen</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Boden / Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild	
<b>Zielsetzung:</b> Eingrünung der Sondergebietsfläche mit standortgerechten Gehölzpflanzungen sowie Biotopaufwertung und multifunktionale Stabilisierung des Naturhaushaltes.						
<b>Zielbiotope:</b> 6110 (Hecke)						
<b>Zielwert:</b> Ø 35 (Strauchhecke)						

<b>Maßnahmenblatt</b> Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ der Stadt Dingelstädt		<b>M 2-3</b>
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b> Anlage von naturnahen, geschlossenen Strauchhecken mit Pflanzabstand von 1,0-1,5 m (gem. Pflanzliste 1): ▶ ca. 190 Sträucher (je angelegtem Stellplatz min 2 Sträucher)  Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten).  <b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b> ▶ Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. ▶ Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.  <b>Unterhaltungspflege:</b> ▶ Sträucher nach 20 Jahren, über mehrere Jahre hinweg, verjüngen durch abschnittsweises (max. 30 %/Jahr) auf den Stock setzen gem. DIN 18919 ▶ keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel		
<b>Pflanzliste 1 - Sträucher für freiwachsende Hecken:</b> Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m - Berberitze <i>Berberis vulgaris</i> - Echte Felsenbirne <i>Amelanchier ovalis</i> - Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i> - Liguster <i>Ligustrum vulgare</i> - Wildrosen <i>Rosa spec.</i> - Gemeiner Schneeball <i>Viburnum opulus</i> - Schlehe <i>Prunus spinosa</i>		
<b>Flächengröße:</b>		<b>500 m<sup>2</sup></b>
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	<input type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/ -beschränkung	<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Vorhabenträger	

<b>Maßnahmenblatt</b> Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ der Stadt Dingelstädt						<b>M 4</b>
<input type="checkbox"/> Schutz	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleich	<input type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/> GEF	<input type="checkbox"/> FCS	
<b>Beeinträchtigung / Konflikt:</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Boden	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild	
Beeinträchtigung von vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Schutzgutfunktionen von insbesondere der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.						
<b>Maßnahme: Heckenpflanzungen</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> Boden / Fläche	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Biotope	<input checked="" type="checkbox"/> Habitate* <small>*SAP-relevanter Arten</small>	<input checked="" type="checkbox"/> La.bild	

<b>Maßnahmenblatt</b> Bebauungsplan 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ der Stadt Dingelstädt		<b>M 4</b>
<b>Zielsetzung:</b> Eingrünung der Sondergebietsfläche mit standortgerechten Gehölzpflanzungen sowie Biotopaufwertung und multifunktionale Stabilisierung des Naturhaushaltes.		
<b>Zielbiotope:</b> 6110 (Hecke) <b>Zielwert:</b> Ø 35 (Strauchhecke)		
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b> Anlage von einer naturnahen, geschlossenen einreihigen Strauchhecke mit einer Gesamtlänge von ca. 30 m (gem. Pflanzliste 1): ▶ Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,0 m; ▶ ca. 30 Sträucher  Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18320 (Landschaftsbauarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten).		
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b> ▶ Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. ▶ Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.		
<b>Unterhaltungspflege:</b> ▶ Sträucher nach 20 Jahren, über mehrere Jahre hinweg, verjüngen durch abschnittsweises (max. 30 %/Jahr) auf den Stock setzen gem. DIN 18919 ▶ keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel		
<b>Pflanzliste 1 - Sträucher für freiwachsende Hecken:</b> Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m - Berberitze <i>Berberis vulgaris</i> - Echte Felsenbirne <i>Amelanchier ovalis</i> - Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i> - Liguster <i>Ligustrum vulgare</i> - Wildrosen <i>Rosa spec.</i> - Gemeiner Schneeball <i>Viburnum opulus</i> - Schlehe <i>Prunus spinosa</i>		
<b>Flächengröße:</b>		<b>120 m<sup>2</sup></b>
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	<input type="checkbox"/> Künftiger Eigentümer:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung	<input checked="" type="checkbox"/> Künftige Unterhaltung: Vorhabenträger	

## 10 Darstellung der verwendeten Verfahren sowie aufgetretenen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das Baugesetzbuch legt fest, dass Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung des geplanten Vorhabens im Sinne einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Zudem wurden ergänzende Fachgutachten (Schallimmissionsprognose) erstellt und in die Abwägung eingestellt. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich im bisherigen Planverfahren nicht.

## 11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Durch ein Monitoring sollen Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht werden, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und notfalls geeignete Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Auswirkungen sind zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Pflanzgebote zur Eingrünung des Gebietes nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig sind bzw. der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert liegt. Erhebliche Auswirkungen können entsprechend der Schallimmissionsprognose entstehen, wenn die Lärminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm nicht umgesetzt oder wirksam sind.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger gegenüber der Stadt Dingelstädt zu dokumentieren:

x Abhilfe umgehend nötig

Monitoring / Überwachung	Kriterium	Abhilfe
Versiegelungsgrad (mittels Luftbilder, Nachkontrolle)	unterhalb des zulässigen Wertes	
	oberhalb des zulässigen Wertes	x
Funktionalität der grünordnerischen Maßnahmen (Nachkontrolle)	Funktionalität gegeben	
	Funktionalität nicht gegeben; erkennbare Zielkonflikte	x
Einhaltung der Schallimmissions- Richtwerte gemäß Schallimmissions- prognose (Umsetzung der Lärmmin- derungsmaßnahmen - Lärmschutz- wand / Zeitenregelungen Lieferver- kehr / Öffnungszeiten etc.)	Einhaltung der Richtwert	
	Überschreitung der Richtwerte	x

Das Monitoring der städtebaulichen Belange obliegt generell der Stadt Dingelstädt.

Die Überwachungsaufgaben anderer Behörden bleiben hiervon unberührt (z. B. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie).

## Quellen und weiterführende Literatur

- BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas - Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Band 1-3. Aula-Verlag, Wiesbaden.
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands nach BINOT et al. (1998). Internet: [www.bfn.de](http://www.bfn.de).
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands - Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland - Überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring erstellt im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungs-Vorhabens „Konzeptionelle Umsetzung der EU-Vorgaben zum FFH-Monitoring und Berichtspflichten in Deutschland“ Im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) – FKZ 805 82 013.
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2011): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands - Band 3: Wirbellose. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (3).
- BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2012): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Rechtshandbuch, Kohlhammer. Stuttgart.
- BUNZEL, A. (2005): Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe Städtebaurecht. Hrsg. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.
- BUSHART, M. & R. SUCK UNTER MITARBEIT VON U. BOHN, G. HOFMANN, H. SCHLÜTER, L. SCHRÖDER, W. TÜRK & W. WESTHUS (2008): Potenzielle natürliche Vegetation Thüringens. Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie Nr. 78.
- FRITZLAR, F., A. NÖLLERT & W. WESTHUS (2011): Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope Thüringens. Naturschutzreport 26.
- GDI TH (2016): Geoproxy Thüringen. Internet: [http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start\\_geoproxy.jsp](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp). Letzter Aufruf: 12.08.2016.
- HIEKEL, W., F. FRITZLAR, A. NÖLLERT & W. WESTHUS (2004): Die Naturräume Thüringens. Naturschutzreport 21, 6-381. Jena.
- HMUELV - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Wiesbaden.
- KORSCH, H., W. WESTHUS & H.-J. ZÜNDORF (2002): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Thüringens. Weissdorn-Verlag, Jena.
- LABO - BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Bearb. Ingenieurbüro Schnittstelle Boden & Baader Konzept GmbH, Ober-Mörlen, Gunzenhausen.
- LfU - Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2013): Fledermausquartiere an Gebäuden - Erkennen, erhalten, gestalten. München. 2. Aufl.
- LOUIS, H. W. (2009): Die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG im Zulassungs- und Bauleitplanverfahren. Laufener Spezialbeiträge 1, 17-30.
- MARNELL, F. & P. PRESETNIK (2010): Schutz oberirdischer Quartiere für Fledermäuse (insbesondere in Gebäuden unter Denkmalschutz). EUROBATS Publication Series No. 4 (deutsche Version). UNEP / EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 59 S.
- MEYNEN, E. & J. SCHMITHÜSEN (1960): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen/Bad Godesberg 1953–1962 (9 Lieferungen in 8 Büchern, aktualisierte Karte 1:1.000.000 mit Haupteinheiten 1960).
- RAU, D., H. SCHRAMM & J. WUNDERLICH (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen Beiheft 3, 2. Aufl.
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 34, 318 S.
- RP-NT - Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (2012): Regionalplan Nordthüringen.
- SCHARMER, E. & M. BLESSING (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg. Potsdam-Berlin.

- SMEETS+DAMASCHEK, BOSCH&PARTNER, FÖA & E. GASSNER (2009): Entwicklung von Methodiken zur Umsetzung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Regelungen des BNatSchG sowie Entwicklung von Darstellungsformen für landschaftspflegerische Begleitpläne im Bundesfernstraßenbau. Gutachten im Auftrag des BMVBS. FE Projekt-Nummer 02.0233/2003/LR. Oktober 2009.
- STÜER, B. (2009): Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis. Verlag C.H. Beck, München, 3. Aufl.
- SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 792 S.
- TLU - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT (Hrsg.) (1996): Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen. Schriftenreihe der TLU Nr. 18. Jena.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2010): Artenlisten und Artensteckbriefe - Stand 11/2009 ([www.tlug-jena.de](http://www.tlug-jena.de)).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2014): Umweltdaten. Internet: <http://www.tlug-jena.de>. Letzter Aufruf: 12.08.2016.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.) (2001): Kartierungsschlüssel für die Thüringer Offenlandbiotopkartierung. Jena.
- TLUG/VSW - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE - VOGELSCHUTZWARTE SEEBACH (2016): Vogelzugkarte Thüringen - Stand 2016.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (Hrsg.) (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (Hrsg.) (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (Hrsg.) (2003): Kostendateien für Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Erfurt.
- TRAUTNER, J., K. KOCKELKE, H. LAMBRECHT & J. MAYER (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Verlag Books on Demand GmbH.