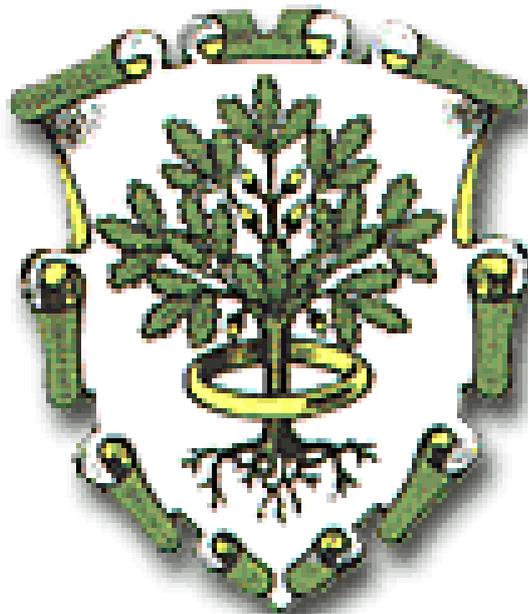


Stadt Dingelstädt



**Bebauungsplan Nr. 24-2
„Siechenberg 2“
Änderung 2 - Erweiterung
Wohnstandort der Stadt Dingelstädt,
Ortschaft Dingelstädt**



Begründung

Teil 1 Planungsbericht.....	3
1. Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	8
3. Flächennutzungsplan, Raumplanung.....	11
4. Festsetzungen	14
4.1 Größe und Gliederung	14
4.2 Art der baulichen Nutzung	14
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.4 Bauweise, Baugrenzen.....	16
4.5 Verkehr, Erschließung	17
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden.....	18
4.7 Schutz des Bodens und Grundwassers.....	20
4.8 Lärmschutz.....	20
4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
4.10 Örtliche Bauvorschrift	21
4.11 Hinweise	21
5. Umweltschutz	23
5.1 Umweltschutz	23
5.2 Baugrunduntersuchung	23
5.3 Immissionsschutz	23
5.4 Denkmalschutz.....	24
5.5 Klimaschutz.....	24
6. Eingriffsregelung.....	25
7. Technische Infrastruktur.....	25

Teil 2

Umweltstudie

Wette + Gödecke GbR, Windausweg 10, 37073 Göttingen



Teil 1 Planungsbericht

1. **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Dingelstädt in einer Entfernung von ca. 950 m zum historischen Stadtzentrum. Es liegt westlich bzw. nordwestlich des Misch- und Sondergebietes mit Wohn- und Gewerbebauten und eines ehemaligen Verbrauchermarktes an der Eduard-Schweikert-Straße und südlich der Wohnbausiedlung an der Straße Weihbühlpfad.

Das Plangebiet grenzt südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Siechenberg 2“ der Stadt Dingelstädt, der am 15.11.2002 in Kraft getreten ist. Mit dem Bebauungsplan wurde seinerzeit eine Mischgebiet entlang der östlich des Plangebiets gelegenen Bahnhofstraße (Landesstraße L 1005) für gewerbliche Ansiedlungen und Wohnnutzungen südlich der seinerzeit bestehenden Bebauung an der Straße Weihbühlpfad mit einer neuen Erschließungsstraße, die heutige Eduard-Schweikert-Straße, festgesetzt. Von der Erschließungsstraße, die von Ost nach Süd verläuft, zweigt nach Norden eine Stichstraße ab, die eine kleinteiligere Bebauung des nördlichen Mischgebietsbereiches ermöglichen sollte. Der südliche Bereich wurde als zusammenhängendes Baugebiet für die Ansiedlung größere Gewerbeeinheiten ausgewiesen. Auf Basis des Ursprungsplans erfolgte die vorhandene Bebauung mit 5 Wohngebäuden und einem Gewerbebau im nördlichen Bereich und einem Lebensmittelmarkt mit den notwendigen Stellplatzbereichen im südlichen Bereich. Nach Süden ist das Plangebiet den Festsetzungen des Ursprungsplan entsprechend mit einem breiteren Gehölzriegel eingegrünt. Nach Westen zur freien Landschaft gab es keine entsprechende Eingrünungsvorgabe, da seinerzeit schon eine Siedlungserweiterung nach Westen über die Eduard-Schweikert-Straße geplant war. Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße wurde dafür bereits durchgängig bis zur westlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt.

Der im südlichen Bereich vorhandene Verbrauchermarkt wurde in den vergangenen Jahren aufgegeben und die Fläche liegt brach. Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb aus der Stadt Dingelstädt möchte auf diese Fläche umsiedeln, da eine notwendige Erweiterung des Betriebes am bisherigen Standort nicht mehr möglich ist. Dazu ist eine Vergrößerung des bisherigen Gewerbegrundstückes und eine Vergrößerung des bestehenden Gebäudes oder einem größeren Neubau geplant. Durch die Vergrößerung des Marktgebäudes und der angestrebten Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten. Die geplante Nachnutzung ist dadurch nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich. Um die Umsiedlung des Betriebes zu ermöglichen und den bisherigen Nahversorgungsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln hat die Stadt im Jahr 2019 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit Erweiterung des südlichen Plangebietes in nordwestliche Richtung bis zur nordwestlichen Grenze des angrenzenden Flurstücks (Flurstück 1043/6, Flur 19, Gemarkung Dingelstädt) als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Mit den geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der bisherige Einzelhandelsstandort nach Nordwesten vergrößert und die bisherige Mischgebietsfläche als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die Eduard-Schweikert-Straße wird nach Westen zur Erschließung des Einzelhandelsgrundstückes und der nördlich verbleibenden Ackerfläche



verlängert. Die Bebauungsplanänderung läuft unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ Stadt Dingelstädt, Landkreis Eichsfeld und befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren.

Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandelsgrundstückes verbleibt zwischen der verlängerten Eduard-Schweikert-Straße und der südlich der Straße Weihbühlpfad gelegenen Wohnbebauung eine Restfläche des bisherigen Flurstücks 1043/6, die im Zuge der Änderung des südlichen Bereiches ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden soll. Geplant ist hier als Übergang zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet zur vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Weihbühlpfad ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Aufstellungsverfahren soll hier jedoch unabhängig vom Vorhabenplan für das Sondergebiet erfolgen. Dementsprechend wurde parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für die nördliche Restfläche des Flurstücks 1043/6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 10.12.2019. Die 2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung läuft unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 24-2 „Siechenberg 2“ Änderung 2 – Erweiterung Wohnstandort der Stadt Dingelstädt, Ortschaft Dingelstädt. Das Aufstellungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Das bisherige Flurstück 1043/6 wurde zwischenzeitlich im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der 2. Änderung geteilt. Der nördliche Bereich stellt jetzt ein eigenständiges Flurstück mit der Bezeichnung 1043/7, Flur 19, Gemarkung Dingelstädt dar. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung umfasst dieses Flurstück vollständig und keine weiteren Flächen.

Der Planbereich umfasst damit eine Flächengröße von ca. 1.886 m².

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich und wird als Ackerfläche genutzt. Das Gelände weist eine starke Hangneigung in südwestlich Richtung auf. Der Höhenunterschied zwischen Straße (ca. 360 m über Normalhöhennull NHN) und nordwestliche Planbereichsgrenze (ca. 367 m über NHN) beträgt ca. 7 m. Im Norden des Planbereichs queren von Südost nach Nordwest vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle das Plangebiet.

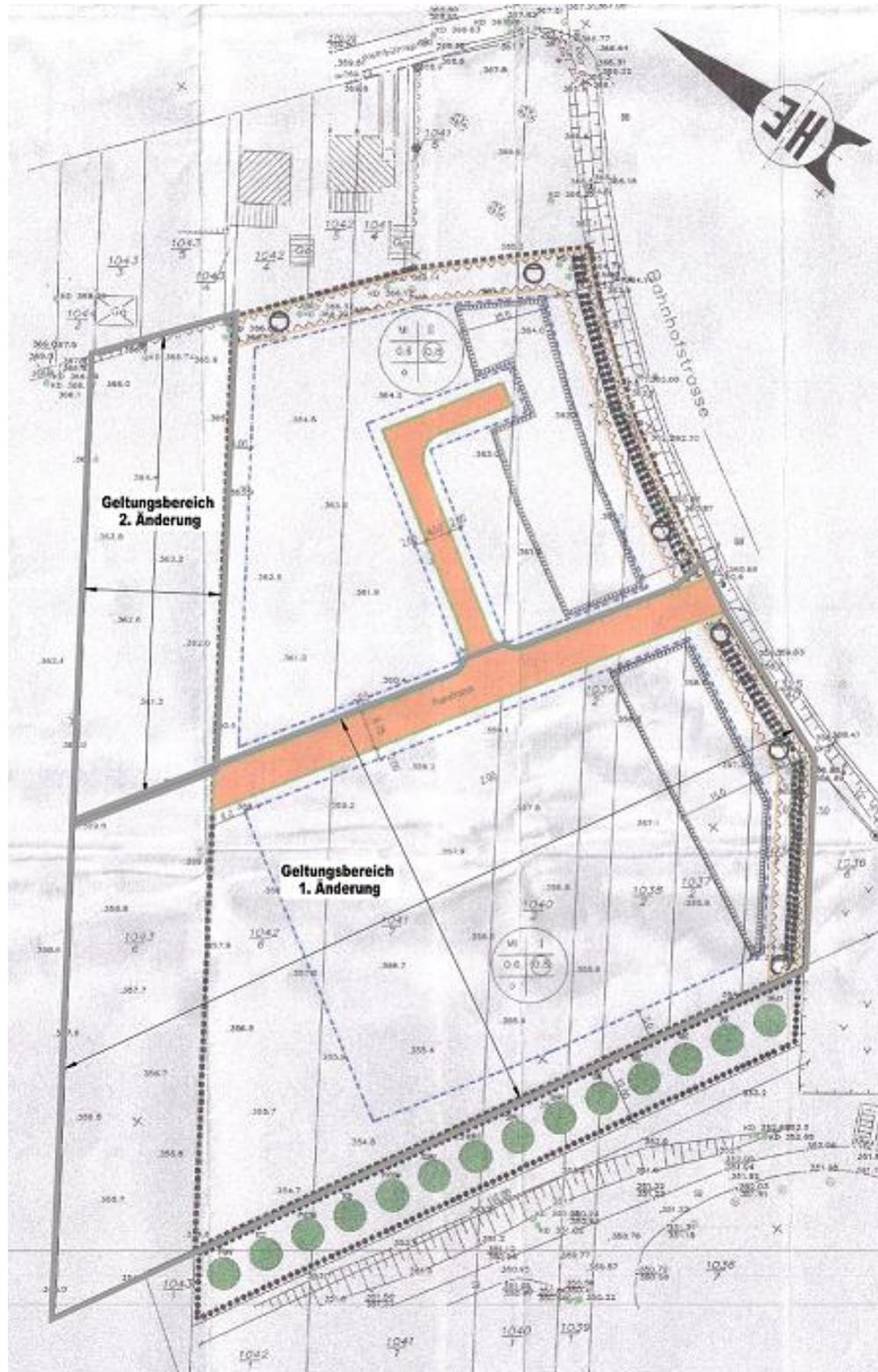
Der Geltungsbereich grenzt südöstlich und nordöstlich an bestehende Wohnbaugrundstücke. Nach Südwesten und Nordwesten schließen derzeit Ackerflächen an, wobei die Ackerfläche im Südwesten mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1 überplant wird. Baulich geprägt ist das Plangebiet durch die zweiseitig umgebende Wohnbebauung. Diese weist vorrangig Ein- bis Zweifamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf. Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 sind im westlich angrenzenden Mischgebiet Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und Traufhöhen von bis zu 5,5 m und Firsthöhen mit bis zu 9,5 m über dem gewachsenen Boden mit Sattel- und Walmdachformen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt und kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Bestandsbebauung entspricht diesen Vorgaben.

Nachfolgend sind Auszüge aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24-1 mit Eintrag des Geltungsbereiches des



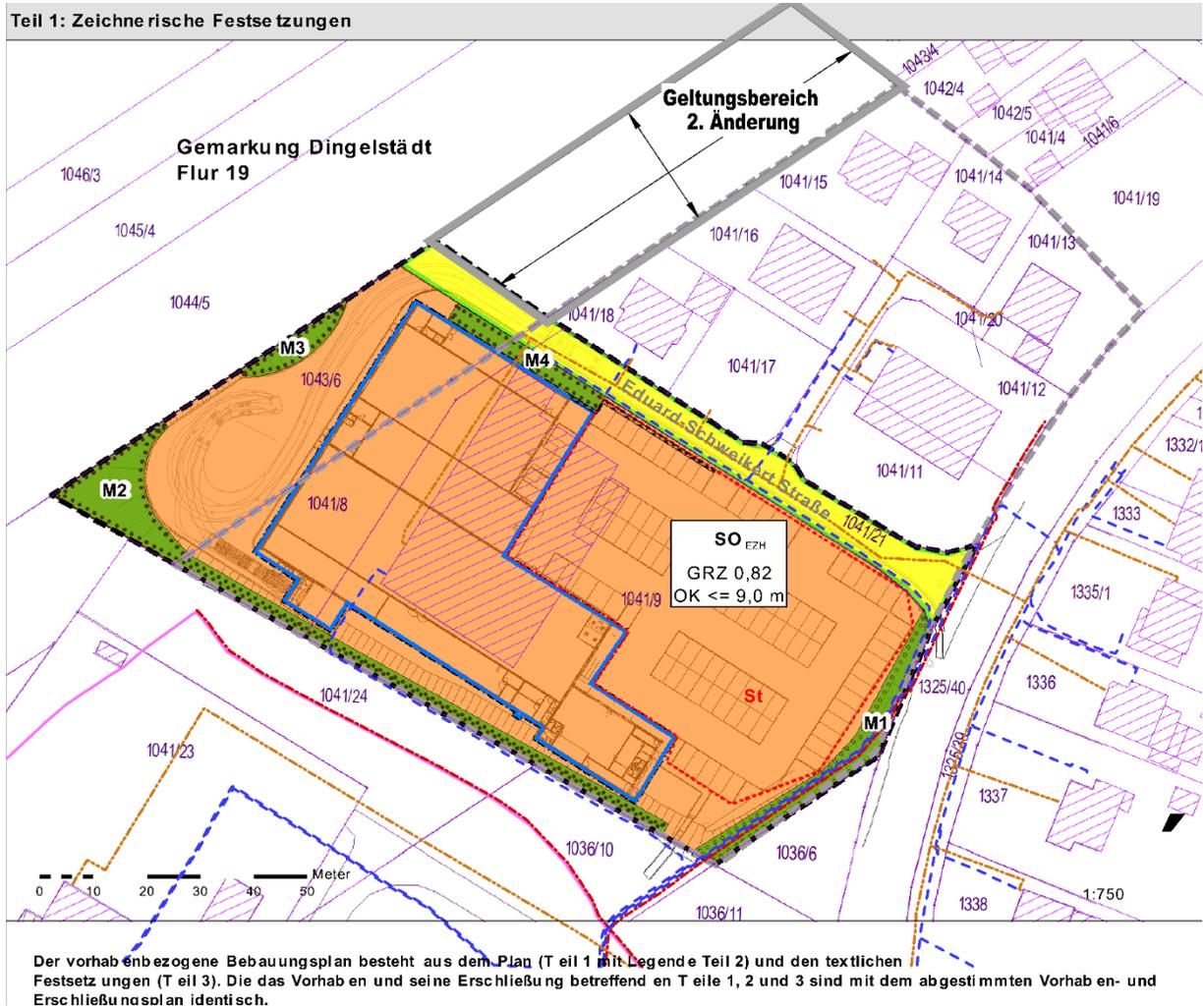
vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zwei Luftbilder (Google Earth, Bildaufnahme vom 07.04.2018, maßstabslos verkleinert) abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24 „Siechenberg 2“ OS Dingelstädt von 2002 maßstabslos verkleinert, mit Eintrag des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24-1 (hier als 1. Änderung bezeichnet) und der 2. Änderung



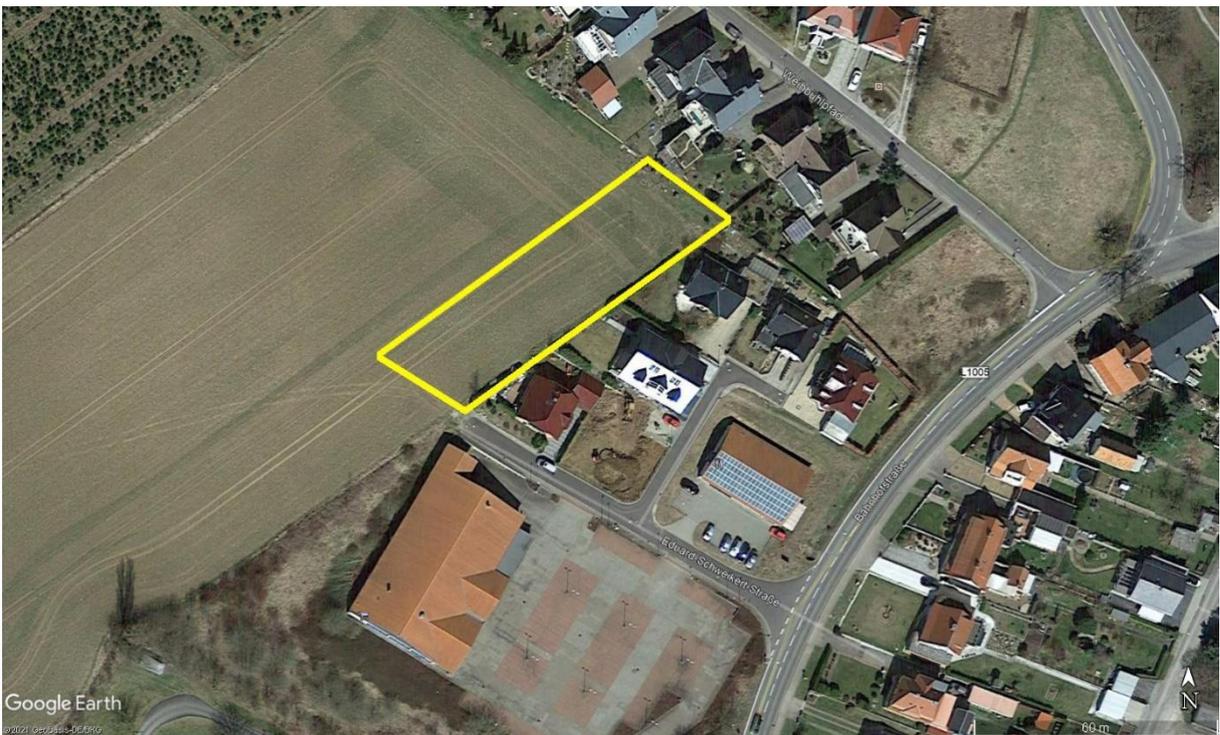


Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1-vorhaben-
bezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ Stadt Dingelstädt, Landkreis Eichsfeld
Planungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen, maßstabslos verkleinert, mit Eintrag des Geltungsbe-
reichs der 2. Änderung, Karte genordet





Luftbilder, Google Earth © 2021 GeoBasis-DE/BKG, maßstabslos verkleinert, Karten genordet





2. **Ziele und Zwecke der Planung**

Wie bereits unter Kapitel 1 Planbereich erläutert, steht die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24-1 „Siechenberg 2“ Änderung 1 – vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Einzelhandel“, der für die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel für die Nachnutzung des brachliegenden Einzelhandelsgrundstückes im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit einem großflächigen Einzelhandelbetrieb aufgestellt wird. Durch die Erweiterung des Einzelhandelsgrundstückes in nordwestliche Richtung mit Verlängerung der Eduard-Schweikert-Straße verbleibt zwischen Straße und der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung eine Restfläche, die zur Abrundung dieses Bereiches, zur Schaffung von Wohnbauflächen und als Übergang von der gewerblichen und gemischten Nutzung der südöstlichen und nordöstlichen Baugebiete zum nordwestlich gelegenen Wohngebiet einer Wohnbebauung zu geführt werden soll.

Das Plangebiet bietet sich hier aufgrund der Lage zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung, die das Gebiet dreiseitig umschließt, der vorhandenen Erschließung durch Erweiterung der bestehenden Straße (planungsrechtlich vorbereitet über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1) und der direkten Lage am Siedlungsbereich der Stadt mit der Nähe zu den Versorgungszentren und den guten Erschließungsmöglichkeiten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes an. Das Wohnbaugebiet, das mit etwa zwei Wohnhäusern bebaut werden kann, kann die vorhandene nordöstlich und nordwestlich vorhandene Wohnbaubebauung als Abrundung diese Siedlungsbereiches ergänzen und weiterentwickeln. Die Inanspruchnahme von freiliegenden Außenbereichsflächen zur Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen wird vermieden und es wird eine durch umgebende Bebauung geprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Zergliederung der Ackerfläche wird mit dem Lückenschluss zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem nordwestlichen Wohngebiet vermieden.

Für die Umsetzung des Wohngebietes ist aufgrund der Außenbereichslage eine Änderung bzw. Erweiterung des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes, über den auch die Erschließung erfolgt, erforderlich. Da die Flächeneignung hier gegeben ist und die Wohnbaunutzung und Abrundung des Siedlungsbereiches den Zielen der Stadt für diesen Bereich entspricht, hat der Rat der Stadt Dingelstädt am 10.12.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung soll die geordnete Bereitstellung von Bauland erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die verbindlichen Vorgaben für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Eingrünungsmaßnahmen für das Wohnbaugebiet getroffen werden. Geplant ist, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Übergang vom Mischgebiet (MI) zum nordwestlich gelegenen Wohngebiet auszuweisen und der vorhandenen Wohnbebauung entsprechend Einzel- und Doppelhäuser in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise zuzulassen. Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der GRZ soll sich an den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete orientieren und die GFZ unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und der zulässigen Geschossigkeit bestimmt werden. Zur Einfügung der Bebauung in das bauliche Umfeld sollen die Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 für das angrenzende MI-Gebiet im Wesentlichen übernommen werden, wobei bezüglich der Dachgestaltung auch



ein Freiraum für moderne Dachformen in Kombination der vorherrschenden Sattel- und Walmdachformen der Bestandsgebäude verbleiben soll. Die Erschließung des WA-Gebiets soll über die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1 vorbereiteten Verlängerung der Eduard-Schweikert-Straße, die für den Anlieferverkehr des geplanten Einzelhandelbetriebes erforderlich ist, erfolgen. Verkehrliche und technische Erschließungsanlagen innerhalb des WA-Gebietes sind, soweit erforderlich, privat zu erstellen und bei Grundstücksteilungen durch Eintrag ins Grundbuch zu sichern. Die vorhandenen Abwasser- und Regenwasserkanäle sollen planungsrechtlich im WA-Gebiet gesichert werden. Zur Eingrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft, die im Bebauungsplan Nr. 24 aufgrund einer möglichen Siedlungserweiterung bisher nicht vorgegeben war, sollen nunmehr entsprechende Festsetzungen erlassen werden. Zur Einfügung des bebauten Siedlungsrandes in das Orts- und Landschaftsbild und aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutz sind ausreichende Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken und am Rand der Bauflächen zur offenen Landschaft notwendig. Da das Plangebiet an das bestehende Mischgebiet anschließt und die Erschließungsstraße bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1 planungsrechtlich festgesetzt wird, sind zeichnerische Änderungen der angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 24 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24-1 nicht erforderlich.

Da der Planbereich durch das mit dem vorhabenbezogenen Nr. 24-1 vorgesehene Sondergebiet und den damit verbunden Verkehren, Einrichtungen und technischen Anlagen mit Lärm belastet werden kann, wurde im Rahmen des für das Sondergebiet erstellten Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger, Am Schinderasen 6, 99817 Eisenach das geplante WA-Gebiet bereits berücksichtigt. Im Gutachten wurde festgestellt, dass bei den im Gutachten genannten Rahmenbedingungen für den Einzelhandelsbetrieb und den erlassenen Schallschutzfestsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24-1 bei einem Abstand der Bebauung von 10 m zur Eduard-Schweikert-Straße der Immissionsschutz für das WA-Gebiet gewährleistet werden kann. Der notwendige Abstand der Bebauung, soll bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend berücksichtigt werden. Da die Ausweisung des WA-Gebiets an einem MI-Gebiet der städtebaulichen Abstufung von unterschiedlichen Baugebieten entspricht und im angrenzenden MI-Gebiet keine störenden Betriebe vorhandene sind, ist keine schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen auf das WA-Gebiet vom MI-Gebiet vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde die Lärmbelastung des MI-Gebietes durch Verkehrslärm von der Bahnhofstraße untersucht und es wurden passive Schallschutzmaßnahmen für das MI-Gebiet festgesetzt. Diese betreffen jedoch nur die ersten 29 m des MI-Gebietes zur Straße. Aufgrund dieser Vorgaben und des großen Abstandes des WA-Gebietes von über 70 m zur Straße sowie der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung im MI-Gebiet sind Lärmbelastungen im WA-Gebiet, die über die zulässigen Immissionsrichtwerte hinausgehen, nicht zu erwarten und es wurde auf eine gutachterliche Prüfung verzichtet.

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Natur und Umwelt zu ermitteln und Minimierungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen, aufzuzeigen, wurde zum Bebauungsplan eine Umweltstudie durch das Büro Wette + Gödecke GbR, Göttingen erstellt. Mit der fachlichen Beurteilung soll auch sichergestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7



Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Umweltstudie ist als fachlicher Beitrag zu den Umweltauswirkungen als Teil 2 der Begründung zugeordnet und damit Bestandteil der Begründung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Mit dem Bebauungsplan werden Flächen für Wohnnutzungen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, und Bauflächen mit einer Grundfläche von ca. 949 m², die unter einem Zehntel des zulässigen Schwellwertes von 10.000 m² liegt, ausgewiesen. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24-1. Die zulässige Grundfläche des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietes ist daher für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens zu berücksichtigen. Das Sondergebiet weist eine Flächengröße von ca. 8.023 m² auf und die GRZ ist mit 0,82 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Grundfläche von ca. 6.579 m². Auch unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Schwellenwert der Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten. Von dem Bebauungsplan werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete noch sonstige Schutzkategorien gemäß §§ 23-30 BNatSchG betroffen ⁽¹⁾. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird mit der Änderung nicht vorbereitet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da damit die Kriterien zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt werden, wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zusammenfassend werden folgende Ziele mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung verfolgt:

- **planungsrechtliche Vorbereitung eines WA-Gebiets auf einer bisher unbebauten Ackerfläche für Ein- bis Zweifamilienhäuser**
- **Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen**
- **Festsetzung von Gestaltungsvorgaben für die Bebauung zur Einfügung in das bauliche Umfeld unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplanes Nr. 24**
- **Planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Abwasserleitungen im Plangebiet**

¹ s. §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB



3. Flächennutzungsplan, Raumplanung

Die Stadt Dingelstädt ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Grundzentrum und regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Regional bedeutsame Tourismusorte sind gem. Kapitel Z 4.5 des RP-N als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt und befindet sich in einem Bereich, der gemäß Raumnutzungskarte zum RP-N zudem als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“ dargestellt ist. In diesem Vorbehaltsgebiet soll unter Beachtung der kulturhistorischen Entwicklung, der Raumspezifik, der infrastrukturellen Voraussetzungen, der ortstypischen Potentiale und Traditionen die touristische Infrastruktur erhalten und weiter ausgebaut werden (Kapitel G 4-20 des RP-N). Da die geplante Wohnbaufläche im Siedlungsbereich der Stadt liegt und im Wesentlichen der Eigenentwicklung der Stadt dient, andere Bauflächen in der Ortslage derzeit nicht zur Verfügung stehen, steht die Wohnbauentwicklung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Die Planungsziele entsprechen daher den grundsätzlichen Zielen und Darstellungen des RP-N.

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

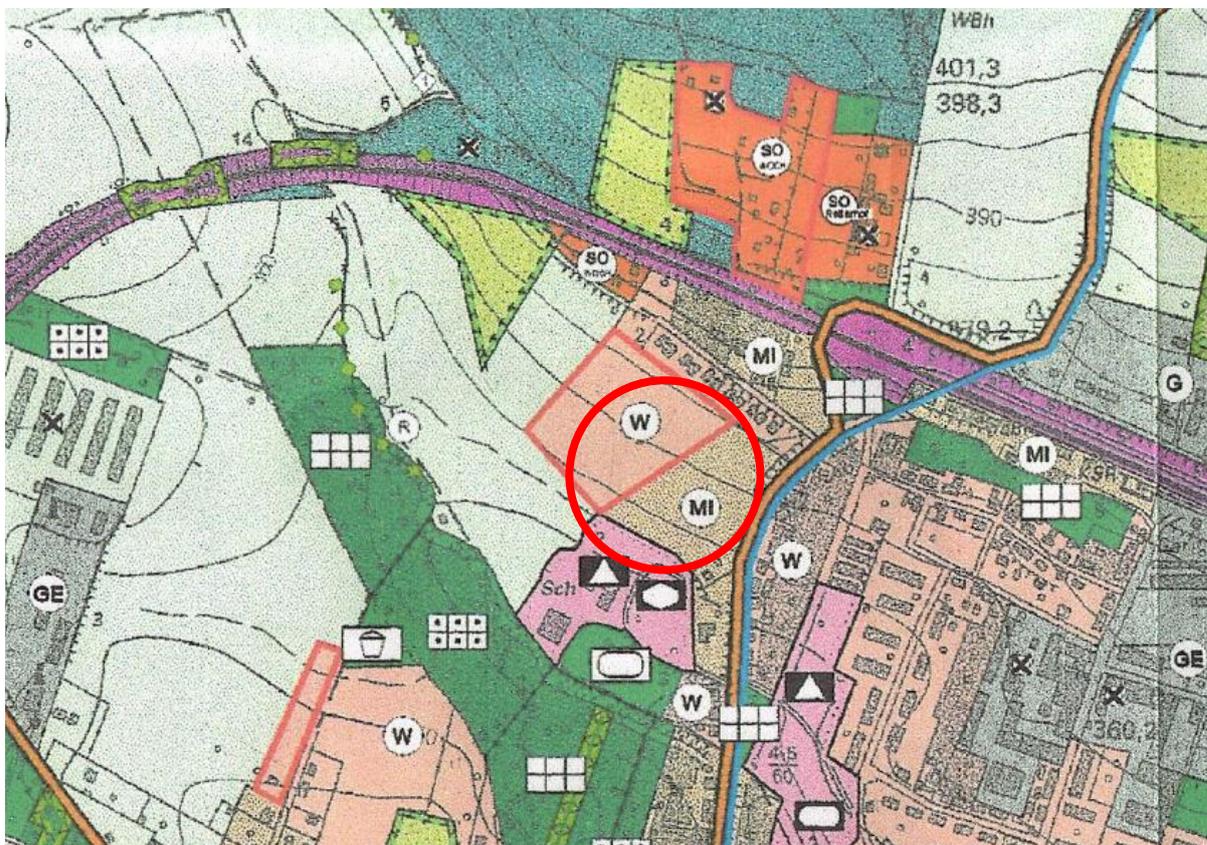
Mit dem Zusammenschluss der Stadt Dingelstädt mit den umliegenden Gemeinden zur Landgemeinde Stadt Dingelstädt wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Landgemeinde neu aufgestellt werden, der die bisherigen einzelnen Flächennutzungspläne zusammenführt und für Gemeinden ohne Flächennutzungspläne die Flächennutzungen und Planungsziele definiert. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die Übernahme der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungspläne mit Änderungen der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der aktuellen Entwicklungsziele erfolgen. Da derzeit noch nicht abzusehen ist, wann die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist, gilt der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt fort.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung der Fläche als WA-Gebiet entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist daher als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt anzusehen.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt von 2010, maßstabslos, der betroffene Planbereich ist mit rotem Kreis gekennzeichnet:



Stadt Dingelstädt 2035, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Nachweis Wohnbauflächenbedarf Stadt Dingelstädt

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und weiteren Baugebieten im Stadtgebiet wurde im Auftrag der Stadt Dingelstädt im Rahmen der Erstellung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stadt Dingelstädt 2035“ durch das Büro ProjektStadt, Eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ WOHNSTADT, Geschäftsstelle Weimar, Freiherr-vom-Stein-Allee 7, 99425 Weimar eine Wohnflächenbedarfsanalyse („Nachweis Wohnflächenbedarf Stadt Dingelstädt“ vom Februar 2021) erstellt.

Als Ausgangslage zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse wurden die im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt von 2008 dargestellten 4 möglichen Potentialgebiete für die Schaffung neuer Wohnbauflächen 1. Wohnbaufläche „Am Siechenberg“, 2. Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“, 3. Wohnbaufläche östl. der Straße „An der Mehelsee“ und 4. das Areal südlich „Hinter den Höfen“ mit einer Gesamtfläche von 4,2 ha zu Grunde gelegt. Davon umfasst die gesamte Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ ca. 2,4 ha. Im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse wurden die bisherigen Potentialflächen überprüft und neu bewertet.

Nach den Ermittlungen im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse besteht für die Stadt Dingelstädt bis zum Jahr 2035 ein Mehrbedarf von ca. 106 bis 171 Wohneinheiten, von denen durch bestehende Baulücken, Gebäudebrachen und Wohnbauplätzen in B-



Plan-Gebieten ca. 46 Wohneinheiten realisiert werden können. Für die Schaffung von 60 bis 125 weiteren Wohneinheiten wurde in der Wohnbedarfsanalyse im Rahmen einer standortbezogenen Abwägung zu Wohnbaupotentialen aufgrund der fehlenden Mitwirkung der Eigentümer und z. T. schwierigen Erschließungsmöglichkeiten und geänderten Zielen der Stadt von 3 der bisher im Flächennutzungsplan von 2008 dargestellten Potentialflächen Abstand genommen. Hierunter fällt auch die Potentialfläche „Am Siechenberg“. Bis auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll es hier keine weitere Wohnbauentwicklung geben. Dies wurde seitens der Stadt entsprechend festgelegt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde bereits als „Wohnbauplätze in B-Plan-Gebieten“ in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse mit ca. 2 Bauplätzen berücksichtigt und zählt damit zu den bereits bestehenden Wohnbaupotentialflächen. Als zukünftige Potentialflächen soll die bisherige Potentialfläche „An der Melhsee“ sowie die neuen Flächen OS Dingelstädt „Hinter dem Kerbschen Berg“, OS Dingelstädt „Am Lohberg“, OS Kreuzebra „Unter dem Holzweg“ und OS Kreuzebra „Am Mühlberg“ mit Flächen für insgesamt ca. 66 Bauplätzen bei der weiteren Bauleitplanung der Stadt berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die jedoch noch nicht abschließend ist, da seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes noch eine Nachbesserung des Wohnbedarfsnachweises gefordert wird, ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung auch weiterhin als Wohnbaufläche im zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt verbleibt. Der Bereich der 2. Änderung umfasst von der bisher ausgewiesenen Potentialfläche „Am Siechenberg“ mit ca. 2,4 ha nur ca. 0,19 ha (ca. 8 %). Auswirkungen auf die zukünftige Wohnbauentwicklung der Stadt sind damit nicht verbunden. Mit der Ausweisung des Baugebietes wird dem in der Wohnbedarfsanalyse ermittelten Wohneinheitenbedarf Rechnung getragen. Eine Raumbedeutsamkeit wird aufgrund der geringen Flächengröße zudem nicht erreicht.

Der „Nachweis Wohnflächenbedarf Stadt Dingelstädt“ vom Februar 2021 im Rahmen der Erstellung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stadt Dingelstädt 2035“ kann bei Bedarf bei der Stadt Dingelstädt eingesehen werden.



4. Festsetzungen

4.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 1.886 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete = ca. 1.886 m²

2. Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche,
durch Baugrenzen festgesetzt (in WA-Fläche enthalten) = ca. 983 m²

3. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten
der Ver- und Entsorgungsträger
(in WA-Fläche enthalten) = ca. 87 m²

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes = ca. 1.886 m²

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, werden den Planungszielen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der umgebenden Bebauung entsprechend als Übergang zwischen der Wohnbebauung im MI-Gebiet und dem nordwestlich gelegenen Wohngebiet als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) mit einer Flächengröße von rund 1.886 m² festgesetzt.

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in WA-Gebieten folgende Nutzungen möglich:

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Durch die Festsetzung 1.1. wird bestimmt, dass die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung -Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes



wird, da sie aufgrund der Größe des Baugebietes und des Störungsgrades zur der vorhandenen und geplanten vorrangigen Wohnnutzung städtebaulich nicht in das Plangebiet passt. Zudem ist aufgrund der Topografie mit einer Hangneigung von über 10 % die Fläche für diese Nutzung nicht geeignet.

4.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt eine sinnvolle Bebauung der möglichen Grundstücksgrößen bezogen auf die Planungsziele zur Bebauung dieses Gebietes mit Einzel- und Doppelhäusern und der Möglichkeit, dass hier auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Diese sollen an diesem Standort mit seiner Lage am Mischgebiet und auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für den Siedlungsbau nicht ausgeschlossen werden. Da für die Erschließung der Fläche größere private Zuwegungen im WA-Gebiet geschaffen werden müssen, wird hier die Obergrenze der GRZ gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt, um insbesondere für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze sowie den erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken ausreichende Flächen bebauen zu können.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist eine Gesamt-GRZ von 0,6 möglich. Die maximal zulässige GRZ entspricht damit der Obergrenze von 0,6, die die BauNVO gemäß § 17 BauNVO für WA-Gebiete in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO vorsieht (0,4 plus 50 % Überschreitung). Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und der zulässigen GRZ von 0,4 mit 0,6 festgesetzt. Damit kann bei der üblichen Ausschöpfung der GRZ für die Hauptnutzung (i.d.R. bis zu einer GRZ von 0,3) eine entsprechende zweigeschossige Geschossflächennutzung entstehen. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die mit der GFZ verbundene Baudichte entspricht der Ortsrandlage und dem örtlichen Charakter mit einer lockeren Ortsrandbebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung. Die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 BauNVO für WA-Gebiete von 1,2 wird deutlich unterschritten.

Mit den festgesetzten Geschossflächenzahlen kann im WA-Gebiet bei Teilung des vorhandenen Grundstücks und einer jeweiligen Grundstücksgröße von ca. 943 m² eine Brutto-Wohnbaufläche je Gebäude (Annahme: je Grundstück ein Gebäude) von ca. 566 m² realisiert werden, die für die vorgesehenen Wohnbaunutzungen ausreichend bemessen sind.



Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der beabsichtigten vorrangigen Wohnnutzung, der umgebenden ein- und zweigeschossigen Bebauung und dem Ziel, hier auch moderne ökonomische Bauformen sowie die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäuser zu ermöglichen, mit II-Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Das Gesamterscheinungsbild der Wohngebäude soll bezüglich der Gebäudehöhe zur Einfügung in die umgebende Bebauung mit der zweigeschossigen Bebauung jedoch nicht höher als ein 1- bis 2-geschossiges Gebäude mit Steildach in Erscheinung treten (Gebäudehöhe ca. 9,5 m über der mittleren Geländehöhe im Bereich des Gebäudes).

Höhe der baulichen Anlagen

Da aufgrund der Hanglage das Baugebiet eine große Sichtwirkung in Südwestrichtung entfaltet, wird zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und dem Ziel, dass die Gesamtgebäudehöhe noch einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach entspricht und sich die Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen, für die Gebäude im WA-Gebiet die maximale First- und Traufhöhe der Gebäude vorgegeben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt. Den Planungszielen entsprechend werden dafür die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 für das angrenzende MI-Gebiet zur Einfügung der Bebauung in die bestehende Bebauung übernommen. Dementsprechend wird die maximale Firsthöhe FH (bei Sattel- und Walmdächern der First, bei Pultdächern der höchste Dachabschluss als höchster Punkt) für die bis zu 2-geschossigen Gebäude im WA-Gebiet mit 9,5 m und die Traufhöhe TH (Schnittpunkt Außenfläche Wand mit der Oberkante Dachhaut) mit 5,5 m über der Höhe des gewachsenen Geländes, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück, festgesetzt.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Entsprechend der vorhandenen und hier am Ortsrand ortsüblichen Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern und der beabsichtigten Nutzung sind im WA-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit Grenzabstand zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Um eine Gliederung der Bebauung zu erzielen, die der umgebenden Bebauung entspricht, werden auf dem Grundstück zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Eine durchgängige Bebauung mit den Hauptgebäuden soll damit vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen hier vorrangig die überbaubaren Flächen für die Hauptgebäude einschließlich der Terrassen und Vor- und direkten Anbauten, die der Hautnutzung zuzuordnen sind, bestimmen. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Da Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschl. ihrer Zufahrten i.d.R. grundsätzlich bei der Bebauung erforderlich werden und die überbaubaren Grundstücksflächen dafür in Ihrer Größe nicht ausreichen können, werden die vorgenannten Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden müssen. Um hierfür eine klare Regelung zu treffen



und die Entscheidung der Zulässigkeit der vorgenannten Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht auf die Baugenehmigungsbehörde zu verlagern, werden Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. textl. Festsetzung 2. zugelassen. Grundsätzlich sind jedoch auch dabei die Abstandsvorschriften der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zu beachten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Die Gebäude können entsprechend der Nutzung und aus energiesparenden Gründen zum Schutz des Klimas (z.B. Dachausrichtung nach Süden für Sonnenkollektoren oder bei Pultdachhäusern Dachneigung nach Norden und Fassadenausrichtung für passive Solarnutzung nach Süden, u. a.) nach den Wünschen der Bauherrn errichtet werden.

4.5 Verkehr, Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Die für die Erschließung des WA-Gebietes erforderliche Erweiterung der Eduard-Schweikert-Straße wird planungsrechtlich mit dem vorhabenbezogenen Nr. 24-1 im Rahmen der Sondergebietsausweisung vorbereitet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die vorhandene Straße bis an die Nordwestgrenze des Flurstücks 1043/7 verlängert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erweiterung der Straße dient der Erschließung der Rückseite des geplanten Neubaus im Sondergebiet sowie des WA-Gebietes. Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,75 m dafür ausreichend bemessen. Da die Erschließung des WA-Gebietes über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1 planungsrechtlich vorbereitet wird, sind im Rahmen der 2. Änderung hierzu keine ergänzenden Änderungen erforderlich.

Für den ruhenden Besucherverkehr besteht im Bereich der Eduard-Schweikert-Straße die Möglichkeit des Parkens längs der Straße. Die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen ist aufgrund der vorhandenen Parkmöglichkeiten und der geringen Größe des WA-Gebietes nicht vorgesehen.

Da Müllfahrzeuge über die vorhandene und neu festgesetzte Erschließungsstraße nur bis zum Abzweig der vorhandenen Stichstraße fahren können und hier Wenden müssen, ist eine Befahrung der Eduard-Schweikert-Straße bis zum WA-Gebiet nicht möglich. Im Abzweigbereich der Stichstraße wird daher seitens der Stadt ein Standort für das Aufstellen von Abfallbehältern im vorhandenen Straßenraum vorgesehen. Am Abfuhrtag sollen die Abfallbehälter der Baugrundstücke hier aufgestellt werden, wobei Einzelregelungen zwischen den Entsorgungsbetrieben und der Stadt zur Müllabfuhr mit der Festsetzung nicht ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Erschließung für das nördliche Baufeld ist hier nicht erforderlich, da es sich derzeit um ein Baugrundstück mit zwei Baufeldern handelt und das Grundstück über die in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzte Erschließungsstraße erschlossen ist. Die Sicherstellung der Erschließung des nördlichen Baufeldes kann bei Teilung des Grundstückes durch eine Grundstücksteilung mit Anschluss an die festgesetzte Erschließungsstraße oder privatrechtlich z. B. durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit mit Zuwegungsrechten der Allgemeinheit zum Hinterliegergrundstück über das Vorderliegergrundstück erfolgen.



Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Diese können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Abstandsvorschriften der ThürBO angelegt werden. Im Bebauungsplan werden hierzu keine einschränkenden Vorgaben getroffen, damit die Stellplätze den Nutzungsanforderungen entsprechend errichtet werden können.

Auf den Baugrundstücken ist bezogen auf die jeweiligen Wohneinheiten eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auch für Besucher vorzusehen, um die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes für den ruhenden Verkehr der Anlieger zu vermeiden. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sollen dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben.

Grundstückszufahrten

Um eine Zergliederung der Erschließungsstraße durch uneingeschränkte, breite Grundstückszufahrten und Zuwegungen zu vermeiden, die der geplanten Umsetzung der vorgesehenen Parkplätze entlang der Erschließungsstraße entgegenstehen würde, wird die Gesamtbreite der Grundstückszufahrten und Zuwegungen auf 6,5 m je Grundstück beschränkt. Diese Breite entspricht einer Zufahrt für zwei nebeneinanderstehenden PKW's von 5,0 m plus 1,5 m Fußweg und ist damit für den zu erwartenden Bedarf ausreichend bemessen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft, der aufgrund der geplanten Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke entsteht, und zur Eingrünung und Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild, werden im Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen basieren auf Beurteilung der bestehenden Strukturen und den Untersuchungen im Rahmen der Umweltstudie.

Pflanz- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Nordwesten, zur offenen Landschaft, wird mit der textl. Festsetzung 5.1 vorgegeben, dass entlang der nordwestlichen Planbereichsgrenze pro laufende 10 Meter mind. 1 Laubbaum und mind. 4 Sträucher zu pflanzen sind. Auf die Festsetzung eine Fläche zum Anpflanzen wird aufgrund der geringen Grundstücksbreite und der beabsichtigten Bebauung verzichtet. Eine durchgängiger Pflanzstreifen in der aufgrund der einzuhaltenden Pflanzabstände zur angrenzenden Ackerfläche notwendigen Breite von 6 – 8 m ist hier nicht realisierbar. Mit Festsetzung der Bepflanzung über die textl. Festsetzung wird hier den Bauherrn ein größerer Spielraum bei der Bepflanzung des Ortsrandes unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauung und der gem. dem Thüringer Nachbarrechtsgesetzes einzuhaltenden Pflanzabstände eingeräumt.

Mit der textl. Festsetzung 5.2 wird als Ergänzung der Ortsrandeingrünung zur Durchgrünung des Plangebiets und insbesondere auch, um durch Baumpflanzungen die Sichtwirkung des Baugebietes zu mildern, die Pflanzung von zusätzlich mind. einem Laub- oder Obstbaum pro angefangen 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind auf die Baumpflanzung gem. der textlichen Festsetzung 5.1 nicht anzurechnen.

Die Eingrünung des Wohngebietes dient neben dem Gebot zur Einfügung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild auch der Reduzierung der Aufheizungseffekte von



bebauten Flächen und damit dem Klimaschutz. Der möglichen Entwicklung von Kaltluftbereichen und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Im Rahmen der Festsetzung 5.2 wird, um passive und aktive Solarnutzungen, die dem Klimaschutz dienen, durch die Verschattung von Bäumen nicht zu stark einzuschränken, darauf hingewiesen, dass seitens der Grundstückseigentümer bei Baumpflanzungen darauf zu achten ist, dass entsprechende Fassaden- und Dachflächen nicht bzw. nur gering verschattet werden.

Zu Reduzierung bzw. Minderung der Flächenversiegelung und besseren Einfügung von Flachdachbauten und Gebäuden mit flachgeneigten Dächern in das Orts- und Landschaftsbild wird mit der textl. Festsetzung 5.4 bestimmt, dass lichtundurchlässige Flachdächer und geneigte Dächer ab einer Dachflächengröße von 10 m² dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung der Dachflächen dient zudem der Abmilderung sommerlicher Hitzeeffekte und Verbesserung des Habitatangebots. Die Anlage von Dachwegen und -terrassen bleibt jedoch auf den Gründächern zulässig.

Mit der textl. Festsetzung 5.5 wird geregelt, wer die vorgenannten Pflanzmaßnahmen umsetzen und dauerhaft pflegen, erhalten und bei Abgang ersetzen muss und wann die Pflanzungen vorgenommen werden sollen. Für die privaten Grundstücke sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich.

Schotter-Gärten

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächen Nutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem Charakter des Siedlungsraumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt führen. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textl. Festsetzung Nr. 5.4 wird daher die Anlage von Schotter- und/ oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefestigungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zulässig bleiben. Die Befestigung mit Kies- und Schotter der vorgenannten Flächen, die zum Teil auch der GRZ-Berechnung unterliegen, reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.

Reduzierung der Flächenversiegelung

Um den Eingriff in den Boden durch eine übermäßige Flächenversiegelung zu reduzieren wird mit den textl. Festsetzungen 3.1 bestimmt, dass die Befestigung von privaten Stellplätzen, Gartenwegen und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Schotterterrassen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig ist. Abweichend von den vorgenannten Befestigungen für die benannten Anlagen können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Stadt zugeleitet wird. Diese Ausnahme soll die Bauherrn in die Lage versetzen, wenn z.B. für barrierefreie Zugänge oder aufgrund der Geländetopografie die Befestigung nicht wasserdurchlässig erstellt werden kann, auch andere Befestigungsformen,



die dem Nutzungszweck entsprechen, umsetzen zu können. Ziel ist es dabei jedoch, dass zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der Regenwasserkanalisation das anfallende Oberflächenwasser von diesen Flächen auf den Grundstücken verbleibt.

4.7 Schutz des Bodens und Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers und zur Reduzierung von Abflussverschärfungen für angrenzende Gewässer wird gem. der textl. Festsetzung 4. bestimmt, dass der Spitzenablauf des Oberflächenwassers der Grundstücke im Plangebiet dem Versiegelungsgrad entsprechend durch dezentrale Regenrückhalteanlagen in Form von z. B. Rückhaltmulden, Leerlaufzisternen, Rückhalteteichen, etc. auf dem jeweiligen Baugrundstück so weit zu reduzieren ist, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.

4.8 Lärmschutz

Auf das Plangebiet kann Lärm vom geplanten Sondergebiet und den damit verbunden Verkehren, Einrichtungen und technischen Anlagen und Verkehrslärm von der Bahnhofstraße einwirken.

Bezüglich des Lärms vom Sondergebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24-1 für das Sondergebiet ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, Am Schinderasen 6, 99817 Eisenach erstellt. Im Rahmen der Ermittlungen der Schallimmissionen für die umgebende schutzwürdige Bebauung wurde auch das geplante WA-Gebiet berücksichtigt. Dabei wurde ein Immissionsort auf Höhe der Bestandbebauung im angrenzenden MI-Gebiet für das WA-Gebiet zu Grunde gelegt. Im Gutachten wurde festgestellt, dass bei den im Gutachten genannten Rahmenbedingungen für den Einzelhandelsbetrieb und den erlassenen Schallschutzfestsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei einem Abstand der Bebauung von 10 m zur Eduard-Schweikert-Straße der Immissionsschutz für das WA-Gebiet gewahrt bleibt. Für den Immissionsort im WA-Gebiet wurde ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) am Tage und 31 dB(A) nachts ermittelt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht werden danach sicher eingehalten. Der im Gutachten ermittelte notwendige Abstand der Bebauung zur Eduard-Schweikert-Straße wurde, um im WA-Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Da die überbaubare Grundstücksfläche auch die wesentlichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) umfasst, da diese Anlagen dem Hauptgebäude zuzuordnen sind und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen müssen, sind bezüglich der Außenwohnnutzung keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1 beigelegt und kann dort bei Bedarf eingesehen werden.

Störender Gewerbelärm vom Mischgebiet besteht derzeit nicht. Zudem grenzen an das WA-Gebiet nur Wohnbaugrundstücke des MI-Gebietes. Da die Ausweisung des WA-Gebiets an einem MI-Gebiet zudem der städtebaulichen Abstufung von unterschiedlichen Baugebieten entspricht und im angrenzenden Mischgebiet keine störenden Betriebe vorhanden sind, ist eine schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen vom MI-Gebiet auf das WA-Gebiet nicht notwendig.



Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde die Lärmbelastung des MI-Gebiets durch Verkehrslärm von der Bahnhofstraße untersucht und es wurden passive Schallschutzmaßnahmen für das MI-Gebiet festgesetzt. Diese betreffen jedoch nur die ersten 29 m des MI-Gebietes zur Straße, da hier die einzuhaltenden Immissionswerte überschritten werden. Aufgrund des großen Abstandes des WA-Gebietes von über 70 m zur Straße sowie der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung im MI-Gebiet sind Lärmbelastungen im WA-Gebiet, die über die zulässigen Immissionsrichtwerte hinausgehen, nicht zu erwarten und es wurde auf eine gutachterliche Prüfung des Verkehrslärms verzichtet.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im nordwestlichen Planbereich verlaufen entlang der nordwestlichen Planbereichsgrenze öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle. Um die Kanalführung planungsrechtlich zu sichern, wird der Bereich der Kanaltrasse mit einer Breite von 3,50 m als Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.10 Örtliche Bauvorschrift

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 wurden Gestaltungsvorgaben für die Dachform und -neigung erlassen. Zulässig sind danach als Dachformen im MI-Gebiet nur Satteldächer bzw. Arten des Walmdaches mit Dachneigungen von 15° bis 48°. Diese Dachformen finden sich heute auch im bebauten MI-Gebiet und dem nordwestlich angrenzenden Wohngebiet. Zur Einfügung des WA-Gebietes in das durch diese Dachformen geprägte Umfeld sollen die bestehenden Gestaltungsvorgaben für das MI-Gebiet auch für das WA-Gebiet im Wesentlichen übernommen werden, wobei bezüglich der Dachgestaltung auch ein Freiraum für moderne Dachformen in Kombination der vorherrschenden Sattel- und Walmdachformen der Bestandsgebäude geschaffen werden soll. Dementsprechend wird für die Gebäude mit 2 Vollgeschossen, die i.d.R. eine größere Sichtwirkung als eingeschossige Gebäude entwickeln, die bestehende Festsetzung zur Gestaltung übernommen und es sind für diese Gebäude als Dachform nur Satteldächer und Formen des Walmdaches mit 15° bis 48° Dachneigung zulässig. Um auch moderne Gebäudeformen mit z. B. Pult- oder Flachdächern in Kombination mit den vorherrschenden Sattel- und Walmdachformen zu lassen zu können, müssen bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss, die i.d.R. nicht die gestalterische Dominanz von zweigeschossigen Gebäuden entwickeln, die zulässigen Sattel- und Walmdachformen nur auf mind. 50 % der Grundfläche des Gebäudes errichtet werden und kann das übrige Dach auch als Flachdach oder Pultdach ausgebildet werden. Um dabei bei Pultdächern hohe Fassadenfronten zu vermeiden, die dem Ortsbild entgegenstehen würden, wird die Dachneigung der Pultdächer auf 30° begrenzt. Ein Mindestmaß für die Pultdächer wird, da auch Flachdächer zugelassen werden, nicht vorgegeben. Mit der Zulassung der vorgenannten Dachformen wird die gestalterische Einfügung der Neubebauung in das bestehende bauliche Umfeld ausreichend gewährleistet.

4.11 Hinweise

Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumaßnahmen im bestehenden öffentlichen Straßenraum und im WA-Gebiet wird im Bebauungsplan



darauf hingewiesen, dass diese Leitungen bei Baumaßnahmen im Bestand zu sichern sind und die Umlegung von Leitungen zu Lasten der Bauherrn gehen. Die Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen, Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sowie der Ausbau des Leitungsnetzes für die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet sind frühzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Gehölzschnitt

Zur frühzeitigen Information der Bauherrn zu Gehölzschnitten und der Beseitigung von Gehölzen wird im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Fällzeiten gem. dem Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Artenschutz

Aus Artenschutzgründen wird zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen außerhalb von Gebäuden so anzulegen und auszurichten sind, dass Tiere und Insekten nicht oder nur geringfügig davon betroffen werden.

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauherrn darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände das Thüringer Nachbarschaftsrecht zu beachten ist.

Denkmalschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt sind Bodenfunde, die dem Denkmalschutz unterliegen, nicht auszuschließen. Es muss daher mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) -Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14 April 2004), § 2, Abs. 7 – gerechnet werden.

Im Bebauungsplan wird daher der allgemeine Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen sind.

Geologie, Baugrunderkundung

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

Bodenschutz

In der Umweltstudie werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beurteilt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen werden in Kapitel 4 der Umweltstudie beschrieben.

Zur frühzeitigen Information der Bauausführenden zum Bodenschutz wird im Bebauungsplan auf die in der Umweltstudie genannten zu beachtenden Maßnahmen zum Bodenschutz und auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz



für Bauausführende“ mit fachlichen Anforderungen zum baubegleitenden Bodenschutz hingewiesen.

5. Umweltschutz

5.1 Umweltschutz

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche < 10.000 Quadratmetern handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wurde jedoch eine Umweltstudie durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen erstellt, die den Umweltzustand zusammenfassend beschreibt und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die Umweltstudie ist der Begründung als Teil 2 beigelegt und Bestandteil der Begründung. Vorgeschlagene Festsetzungen wurden, soweit rechtlich möglich, übernommen.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind der Umweltstudie zu entnehmen.

5.2 Baugrunduntersuchung

Ein Bodengutachten wurde für den Planbereich seitens der Stadt nicht erstellt. Daher können hier keine Aussagen zu den Bodenqualitäten und dem Grundwasserspiegel getroffen werden. Die aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse notwendigen Gründungsmaßnahmen sind zu den konkreten Projekten über einen entsprechenden Fachgutachter durch die jeweiligen Bauherrn zu ermitteln.

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

5.3 Immissionsschutz

Wie unter Kapitel 4.8 ausgeführt kann das Plangebiet durch Lärm vom Sondergebiet und dem Verkehrslärm von der Bahnhofstraße belastet werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24-1 wurde ein Schallschutzgutachten zu den Emissionsauswirkungen des geplanten Sondergebietes erarbeitet. Danach werden bei Einhaltung der Rahmenbedingungen für das Sondergebiet und eines Abstandes von 10 m der Bebauung im WA-Gebiet zur Eduard-Schweikert-Straße die Immissionsrichtwerte im WA-Gebiet eingehalten.



Da im angrenzenden MI-Gebiet vorrangig Wohnbebauungen bestehen, die vorhandene gewerbliche Nutzung nicht störend ist und das Nebeneinander von WA- und MI-Gebieten zur Abstufung der Baugebiete mit unterschiedlichen Schutzansprüchen der städtebaulichen Ordnung entspricht, entfällt die Untersuchungsnotwendigkeit von Gewerbelärm vom angrenzenden MI-Gebiet.

Der Verkehrslärm von der Bahnhofstraße wurde für das WA-Gebiet nicht untersucht. Aufgrund der Untersuchungen zum Ursprungsplan und den Ergebnissen für das MI-Gebiet sind aufgrund des größeren Abstandes des WA-Gebietes zur Bahnhofstraße und der abschirmenden Wirkung der Bestandbebauung im MI-Gebiet keine Verkehrslärmauswirkungen, die über die zulässigen Immissionsrichtwerte hinausgehen, zu erwarten.

Detailliertere Aussagen zum Schallschutz sind dem Kapitel 4.8 zu entnehmen.

Das Schallschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24-1 ist diesem Plan zu entnehmen und kann bei der Stadt eingesehen werden.

5.4 Denkmalschutz

Bodenfunde sind derzeit nicht bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt sind Bodenfunde, die dem Denkmalschutz unterliegen, nicht auszuschließen. Es muss daher mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) -Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14 April 2004), § 2, Abs. 7 – gerechnet werden. Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG hat der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation von Bodenfunden.

5.5 Klimaschutz

Erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Klima sind nicht zu erwarten, da die Baufläche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit den Baum- und Strauchpflanzungen und der Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Minderung des Flächenverlustes im Plangebiet geschaffen wird.

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



sowie der Dachform optimal ausrichten zu können. Zudem soll darauf geachtet werden, dass bei der Pflanzung von Bäumen Dachflächen nicht bzw. nur gering verschattet werden.

Das Baugebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet an der Bahnhofstraße. Über den ÖPNV ist das Plangebiet an das Ortszentrum mit seinen Versorgungs-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen und nach Worbis mit dem nächsten Bahnanschluss mit Verbindungen nach Göttingen und Halle angeschlossen. Der nächste Kindergarten und die nächste Grund- und Regelschule sind fußläufig mit Entfernungen zwischen 150 m und 500 m zu erreichen. Ein Nahversorgungsangebot soll im angrenzenden Sondergebiet geschaffen werden. Auch Gewerbegebiete mit einem örtlichen Arbeitsplatzangebot (Entfernung ca. 500 m) sind fußläufig oder per Fahrrad gut erreichbar. Die Nutzung von motorisierten Fahrzeugen kann damit grundsätzlich vermieden bzw. reduziert werden. Diese guten vorhandenen fußläufigen Anschlussmöglichkeiten stellen einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

6. **Eingriffsregelung**

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen erlassen, die der Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden sowie dem Klimaschutz und dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

7. **Technische Infrastruktur**

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über die Neuanlage von Leitungen zu den vorhandenen Leitungen in der Eduard-Schweikert-Straße. Vorhandene Leitungen sind bis zum Gebäude auf dem Grundstück Eduard-Schweikert-Straße Nr. 16 und dem bestehenden Marktgebäude fast bis zur südöstlichen Grenze des Plangebietes vorhanden. Ein Anschluss ist hier auf kurzem Wege möglich. Die vorhandenen Leitungen und Kanäle sind für die zusätzlichen Hausanschlüsse ausreichend bemessen.

Das Oberflächenwasser soll über dezentralen Rückhaltmaßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden und dem Regenwasserkanal in der Eduard-Schweikert-Straße zugeführt werden.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet ist ein Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Eduard-Schweikert-Straße, die bis zum Plangebiet reicht, geplant.

Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen in der Verlängerung der Eduard-Schweikert-Straße hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) erforderlich. Dazu sind vom Erschließungsträger Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Hausanschlussleitungen, Gefälle, Höhen)



herzustellen, die mit dem Zweckverband abzustimmen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen gem. den Forderungen der DIN 1986 auszubilden sind und den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen müssen. Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zähleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juli 1980, (BGBl. I S. 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Ein Erschließungsplan für die Verlängerung der bestehenden Leitungen liegt noch nicht vor und wird zur konkreten Projektumsetzung erstellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung des Wasserleitungsverbands „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf in der Eduard-Schweikert-Straße.

Die Löschwasserversorgung der Grundversorgung kann über die bestehenden 3 Unterflurhydranten in der Eduard-Schweikert-Straße mit Leistungen zwischen 67,9 m³/h und 85,0 m³/h und Entfernungen zum WA-Gebiet zwischen 20 m bis 50 m erfolgen.

Das Plangebiet kann bei Bedarf mit Anschluss an die bestehende Erdgasleitungen der ew Eichsfeldgas GmbH in der Eduard-Schweikert-Straße mit Gas versorgt werden. Hierzu ist eine Leitungstrasse in der Erweiterung der Erschließungsstraße vorzusehen.

Erschließung Feuerwehr

Das Grundstück im Plangebiet liegt an der geplanten öffentlichen Straße. Zufahrten bzw. Zuwegungen für die Feuerwehr zu den Gebäuden insbesondere von Gebäuden in zweiter Reihe sind auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit der Feuerwehr gem. den gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen entsprechend durch die jeweiligen Bauherrn anzulegen.

Dingelstädt,

Der Bürgermeister

.....