

# **KELLNER UND PARTNER**

**B E R A T E N D E I N G E N I E U R E m b B**

**I N G E N I E U R B A U · W A S S E R · I N F R A S T R U K T U R**

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 26**

**Neubau Wohn- und Geschäftsgrundstück  
„Hinter den Höfen“ Dingelstädt**

### **Satzung**

### **Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Stand: Oktober 2019**

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26**

### **Neubau Wohn- und Geschäftsgrundstück „Hinter den Höfen“ Dingelstädt**

#### **Satzung**

Vorhabenträger: Claudio Oppitz  
Birkunger Straße 15  
37351 Dingelstädt

erstellt auf Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dingelstädt in seiner Sitzung am 25.09.2018

durch das Ingenieurbüro Kellner und Partner  
Beratende Ingenieure mbB  
Lindenbühl 5  
99974 Mühlhausen

Stand: Oktober 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A</b>	<b>Planzeichnung</b>
<b>Teil B</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>Teil C</b>	<b>Begründung</b>

### **Begründung**

1	Ziel und Inhalt der Planung .....	4
1.1	Anlass der Planung .....	4
1.2	Räumliche Einordnung des Planungsgebietes .....	4
1.3	Bezug auf übergeordnete Planungen .....	5
1.3.1	Flächennutzungsplan .....	5
1.3.2	Regionalplan Nordthüringen .....	5
2	Geltungsbereich .....	6
3	Bestehende und geplante bauliche Nutzung .....	7
3.1	Nutzungsart, Nachbarbebauung .....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	8
4	Erschließung .....	10
4.1	Verkehrsanbindung .....	10
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet .....	10
5	Brand- und Katastrophenschutz .....	11
6	Geologie und Bodenschutz .....	12
7	Sonstiges .....	13
8	Grünordnung .....	14
9	Hinweise zum Umweltbericht .....	15
10	Anlagen .....	16
Anlage 1	Umweltbericht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 Wohn- und Geschäftsgrundstück „Hinter den Höfen der Stadt Dingelstädt	

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

### **1.1 Anlass der Planung**

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

Er möchte auf seinem Grundstück auf der Südseite der Straße „Hinter den Höfen“ in Dingelstädt ein Wohn- und Geschäftshaus errichten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an bestimmte Vorstellungen und Planungsziele an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Stadt die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Parallel zur Erarbeitung und Durchführung des Planvorhabens ist zwischen Vorhabenträger und Kommune ein Durchführungsvertrag abzuschließen. In diesem verpflichtet sich der Bauvorhabenträger die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist zu veranlassen und die Kosten für Planung und Erschließung zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan versteht sich als Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung in der Straße „Hinter den Höfen“. Es ist vorgesehen, die Fläche planungsrechtlich zu ordnen und für eine geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus umzuwidmen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt. Dem Planungswillen der Gemeinde wird entsprochen.

### **1.2 Räumliche Einordnung des Planungsgebietes**

Dingelstädt liegt im Landkreis Eichsfeld zwischen den Städten Heilbad Heiligenstadt und Mühlhausen in einer Talmulde der oberen Unstrut. Die Stadt Dingelstädt, bis zum 31.12.2018 zugehörig zur Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt, seit dem 01.01.2019 Landgemeinde Stadt Dingelstädt mit den Ortschaften Helmsdorf, Kallmerode, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen und gehört zu den ältesten Siedlungen des Eichsfeldes.

Als Siedlungsstruktur stellt sich Dingelstädt mit regionaltypischen prägenden Erscheinungsbildern dar. Als Grundzentrum dient Dingelstädt als Grundversorgung der Einwohner aus dem Umland mit einer Vielfalt an zentralen Einrichtungen (z. Bsp.: Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen, Sportplatz, Arzt- und Zahnarztpraxen, Supermarkt).

Naturräumlich eingeordnet liegt Dingelstädt an der Unstrut und befindet sich im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal. Verkehrstechnisch verfügt Dingelstädt über eine günstige Lage mit regional bedeutsamen Schienenverbindung und Straßenverbindung.

## 1.3 Bezug auf übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Flächennutzungsplan

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Dingelstädt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt selber enthält keine Abgrenzung des Innen/- Außenbereiches.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Mischgebiet (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt und liegt nördlich einer ausgewiesenen baulichen Entwicklungsfläche. Damit würde die gewünschte Nutzung in diesem Bereich planungsrechtlich zulässig sein.

### 1.3.2 Regionalplan Nordthüringen

Dingelstädt ist gemäß Regionalplan Nordthüringen (RP NT) als Grundzentrum ausgewiesen sowie als Grundversorgungsbereich für die Gemeinden Helmsdorf, Kallmerode, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen.

Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT um Dingelstädt vorzufinden:

#### Freiraumsicherung

Vorranggebiet: Kreuzebraer Struht-Angerberg / Hörner-Kronberg-Steinmel

Vorbehaltsgebiet: Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werratal

#### Hochwasserschutz

Vorranggebiet: Unstrut im Unstrut-Hainich-Kreis und im Landkreis Eichsfeld bis zur Quelle

Vorbehaltsgebiet: Unstrut mit dem Zufluss der Notter im Unstrut-Hainich-Kreis

#### landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorranggebiet: südlich Dingelstädt

Vorbehaltsgebiet: um Kreuzebra

südlich Kefferhausen bis Helmsdorf

östlich Dingelstädt bis östlich Helmsdorf

#### Tourismus und Erholung

Vorbehaltsgebiet: Eichsfeld

#### Rohstoffe

Vorranggebiet Kalkstein zur Herstellung von Schotter und Splitt:  
Kallmerode

## 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> verteilt auf das Flurstücke 1828, und teilweise die Flurstücke 1830 (öffentliche Straße) und 1829/4 (öffentlicher Gehweg) der Flur 19 in der Gemarkung Dingelstädt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage Dingelstädt und befindet sich an der Straße „Hinter den Höfen“.

Eingegrenzt wird das Gebiet durch Wohnbebauung im Westen und Norden sowie Gärten östlich und südlich des Plangebietes. Weiter östlich erfolgt Wohnbebauung und weiter südliche grenzen Grün- und Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohn- und Geschäftsgrundstück „Hinter den Höfen“ umfasst eine Gesamtfläche von 1.898 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgelegt.

Geltungsbereich	1.899 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche im Geltungsbereich, Fußgängerbereich	- 99 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche im Geltungsbereich, Verkehrsberuhigter Bereich	- 197 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünfläche im Geltungsbereich</u>	<u>- 661 m<sup>2</sup></u>
Maßgebende Grundstücksfläche	942 m <sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche                       $0,5 \times 942 \text{ m}^2 = 471,00 \text{ m}^2$

### 3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung

#### 3.1 Nutzungsart, Nachbarbebauung

Bei dem Planbereich handelt es sich gemäß genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt um eine Mischgebietsfläche. Auf dem Baugrundstück soll zukünftig ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Der Wohnbereich ist für den Inhaber und seine Familie geplant. Die geplante Gewerbenutzung beschränkt sich auf den Einkauf und den Weiterverkauf von Textilwaren. Diese werden überwiegend per Paketdienst, ggf. auch auf Palette per Spedition angeliefert. Die Büro- und Aufenthaltsräume mit den dazugehörigen Sozialräumen sind in einem abgegrenzten Bereich vom Wohngebäude geplant. Im Außenbereich werden die PKW und Transportfahrzeuge abgestellt. Ein Kundenverkehr ist nicht zu erwarten, da die Waren zum Kunden weitergeleitet werden. Die Mitarbeiterzahl beschränkt sich auf eine Person.

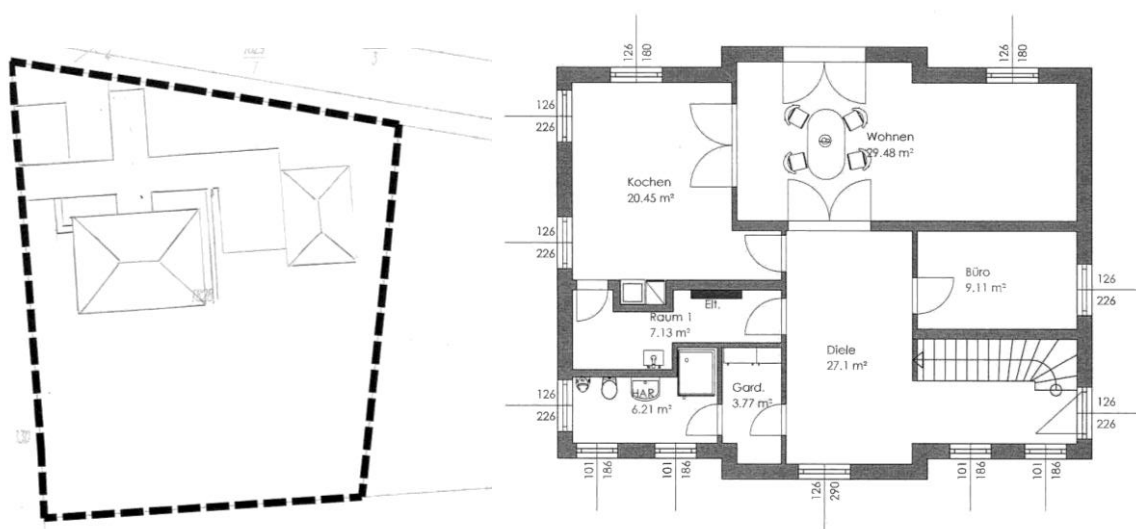


Abbildung 1, 2: Skizze geplante bauliche Nutzung, Planung Grundriss EG

Das Gebäude ist als zweigeschossiges Haus in offener Bauweise, mit einer Grundfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> geplant. Die Wohnnutzung wird für den Eigenbedarf geplant. An das Wohngebäude gliedert sich ein Carport mit einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und einem Wohngebäude mit einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> an. Die auf dem privaten Grundstück vorhandenen Gehölze sollen soweit wie möglich erhalten werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches zeigt sich derzeit als Gartenbrache mit mehreren kleinen Bauten (Gartenhaus und Wohnwagen) in extensiver Nutzung und einer unbefestigten Zufahrt. Südlich der Bebauung im Plangebiet sind private Grünflächen geplant, die weitestgehend von weiterer Bebauung freigehalten werden sollen.

Auf der Nordseite und Ostseite der Straße befindet sich Wohnbebauung (Einzel- und Reihenhäuser), südlich vom Plangebiet befindet sich eine Weidefläche und westlich Gartenflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III (die Betrachtung des Schutzguts Wasser erfolgt im Umweltbericht).

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

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet entsprechend § 6 (1) BauNVO festgelegt. Zulässig sind dabei entsprechend § 6 (2) BauNVO Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Garagen und Carports sind nach Thüringer Bauordnung zulässig. Der Mindestabstand von 3,00 m zur Straße garantiert, dass vor der Garage oder dem Carport im Bedarfsfall noch ein zusätzliches Auto abgestellt werden kann.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Geplant ist ein Mischgebiet mit einem Einzelhaus in offener Bauweise sowie einer Garage. Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Offene Bauweise heißt, dass die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die zulässigen Werte des § 17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass der Vorhabenträger seine Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen kann. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann. Sie soll eine lockere Bebauung garantieren.

Die Traufhöhe wird auf 7,50 m Oberkante (OK) über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt entspricht der Geländehöhe 333,5 ü NHN. Die Traufhöhe entspricht der obersten Schnittstelle der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika.

Ausnahmen für einzelne Bauteile, wie Schornsteine und Abzüge über 7,50 m Höhe können im Einzelfall zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Charakteristik der benachbarten Bebauung und an den Festlegungen der §§ 17 und 19 der BauNVO. Die zulässigen Werte des § 17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird planungsrechtlich angestrebt, die geplante Bebauung im nördlichen Bereich des Planbereiches zu konzentrieren, da sich hier die Erschließungsstraße befindet und auch die erforderlichen Versorgungsleitungen verlegt werden können.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung einer mit Gehrechten zu belastenden Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Diese Flächen grenzen direkt an öffentliche Verkehrsflächen an, dessen Ausbau in erforderlicher Breite ihrer Nutzung entsprechend (Rad- und Gehweg/ Anliegerstraße) in Zukunft ausgebaut werden sollen.



Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt, grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

Als Dachform sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdächer und Pultdach zulässig. Für das Pultdach eine Neigung von 15-30 Grad, für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind Neigungen von 25-43 Grad zulässig.

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

Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbare Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die nördlich angrenzende Straße „Hinter den Höfen“ erschlossen, einschließlich des westlich angrenzenden Wegs.

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

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser Elektroenergie, Gas, Telekom) erfolgt über die Straße „Hinter den Höfen“ bis zum Grundstück. Betreut wird das Gebiet durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH, die EW Eichsfeldgas GmbH, die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG und die Deutsche Telekom AG.

#### **4.2.1 Schmutzwasser**

Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage über das vorhandene Kanalnetz abzuleiten. Dazu erfolgt der Anschluss der Leitung bis zum Grundstück. An der Grundstücksgrenze ist durch den Bauherren ein Revisionschacht für Schmutzwasser zu errichten. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH zu vereinbaren.

#### **4.2.2 Regenwasser**

Das auf den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist vorgesehen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Dazu muss die vorhandene Leitung bis zum Plangrundstück verlängert werden. . An der Grundstücksgrenze ist durch den Bauherren ein Revisionschacht für Regenwasser zu errichten. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH zu vereinbaren.

#### **4.2.3 Trinkwasser**

Der Anschluss des Grundstückes soll an die vorhandene Leitung entsprechend der Satzung des Wasserleitungsverbandes „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf erfolgen. Mit dem Versorgungsträger ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

#### 4.2.5 Gas

Im Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Gasleitungen vorhanden. Eine Verlängerung der Gasleitung und Erschließung des Plangrundstücks ist möglich und vorgesehen.

Der Anschluss ist mit EW Eichsfeldgas abzustimmen.

#### 4.2.6 Elektroenergie

Im Straßenbereich „Hinter den Höfen“ ist ein Elektro-Erdkabel vorhanden, das für die Erschließung des Plangrundstücks genutzt werden soll.

Der Anschluss ist mit der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG abzustimmen.

#### 4.2.7 Telekom

Die Grundstücke „Hinter den Höfen“ sind mit Telefonleitungen erschlossen. Eine Verlängerung der Leitung und Erschließung des Plangrundstücks ist möglich und vorgesehen.

Der Anschluss ist mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Ost abzustimmen.

### **5 Brand- und Katastrophenschutz**

Die Löschwasserversorgung entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h) ist durch die Anordnung von Unterflurhydranten über die Trinkwasserleitung an der Straße „Hinter den Höfen“ gewährleistet.

In der Straße „Hinter den Höfen“ befindet sich ein Löschwasserhydrant (vor Haus-Nr. 21, Entfernung ca. 20,00 m), der an die Trinkwasseranschlussleitung angeschlossen ist. Dieser Hydrant liefert je Stunde ca. 60,00 m<sup>3</sup>.

Zusätzlich zum Nachweis der Löschwasserversorgung sind auf dem Grundstück die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach § 5 ThürBauO und DIN 14090 im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

## **6 Geologie und Bodenschutz**

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

Erforderliche Befestigungen sollten in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise ausgeführt werden.

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

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

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen.

## **7      Sonstiges**

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß Lagerstättengesetz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

## **8 Grünordnung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß dem Bilanzierungsmodell der Thüringer Eingriffsregelung vorgenommen, indem sämtliche Bestandswerte im Eingriffsgeltungsbereich mit den Werten der Planung verglichen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Punkt 4.2 des Umweltberichtes zu entnehmen (Anlage 1). Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf einer externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Struth, Flur 1, Flurstück 93 verwirklicht.

Auf dieser Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen, zu sichern und zu pflegen.

Die unbefestigten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell gärtnerisch anzulegen.

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei hochstämmige Obst- oder Laubbäume und fünf Sträucher aus regionaler Herkunft zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind zu sichern und zu pflegen.

Die verbleibenden unbefestigten Flächen sollten mit Rasen begrünt werden. Das Grundstück des Plangebietes ist im Westen durch eine heimische Laubgehölzhecke einzufassen.

Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 19816 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbiss-Schutzmanschetten und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.

## **9 Hinweise zum Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGb eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Der Umweltbericht (Anlage 1) ist Bestandteil des Entwurfes des Bebauungsplanes.

Neben der Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile werden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt erfasst. In Folge dessen erfolgt eine Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt und sind im Maßnahmenblatt des Umweltberichtes dargestellt und im Planteil bzw. in den textlichen Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **10 Anlagen**

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Umweltbericht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 Wohn- und Geschäftsgrundstück „Hinter den Höfen der Stadt Dingelstädt

Stand: Oktober 2019

Erstellt durch: Kellner und Partner  
Beratende Ingenieure mbB  
Lindenbühl 5  
99974 Mühlhausen