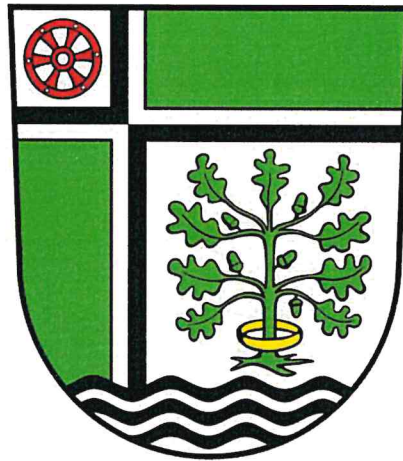


Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 28

Wohnstandort
„Hinter dem Kerbschen Berg“
der Stadt Dingelstädt



Teil C
Begründung zur Satzung
(gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: März 2021

Planungsbüro:
Kellner und Partner
Beratende Ingenieure mbB
Lindenbühl 5
99974 Mühlhausen


.....
Thomas Dettenbach
Dipl.-Ing.



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Inhalt der Planung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Räumliche Einordnung des Planungsgebietes	5
1.3	Bezug auf übergeordnete Planungen	7
2	Geltungsbereich	10
3	Bestehende und geplante bauliche Nutzung.....	11
3.1	Bestand und Nachbarbebauung.....	11
3.2	Eigentumsverhältnisse	12
3.3	Art der baulichen Nutzung	13
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	13
3.5	Örtliche Bauvorschriften	14
4	Erschließung.....	16
4.1	Verkehrsanbindung	16
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet	17
5	Grünordnung.....	20
6	Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen	22
7	Hinweise.....	23
7.1	Umweltschutz.....	23
7.2	Bodenfunde.....	26
7.3	Bodenneuordnung	27
7.4	Geodätische Festpunkte.....	27
7.5	Bauverpflichtung, Spekulationsprävention.....	27
8	Flächenbilanz	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt vom Regionalplan Nordthüringen.....	8
Abbildung 2: Geltungsbereich „Hinter dem Kerbschen Berg“	10
Abbildung 3: Blick über das Plangebiet vom östlichen Rand des Geltungsbereiches.....	11
Abbildung 4, 5: Heuthener Weg und Unstrut-Radweg	11
Abbildung 6: Blick über das Plangebiet vom Heuthener Weg	11
Abbildung 7: Lage Plangebiet außerhalb der Wasserschutzgebiete, (Quelle: geoproxy Thüringen).....	12
Abbildung 8: Querschnitt I (Planstraße A + G)	16
Abbildung 9: Querschnitt II (Planstraße B – F, H).....	16
Abbildung 10: Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzept (verkleinert).....	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Leerstand und Bauland-potenzial (Quelle: Auszug ISEK, Stand 18.02.2021).....	6
Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke.....	12
Tabelle 3: Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen.....	22

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 28 Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“ der Stadt Dingelstädt (Verfasser: IB Kellner und Partner, vom 24.02.2021)
Anlage 2	Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzept für den Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“ der Stadt Dingelstädt (Verfasser: IB Kellner und Partner, vom 16.09.2020)
Anlage 3	Hydrologisches Gutachten für die Bebauung Hinter dem Kerbschen Berg, Teile 1 und 2 (Gewässer: Straßengraben) (Verfasser: IB Kellner und Partner, vom Oktober 2019)
Anlage 4	Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Erschließung Wohnbaugebiet „Hinter dem Kerbschen Berg“ (Verfasser iBEG-mbH, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau vom 30.04.2020)
Anlage 5	Ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung Bebauungsplan Nr. 28 Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“, Stadt Dingelstädt, LK EIC, (Verfasser: Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, vom 20.08.2020)
Anlage 6	Stellungnahme Kampfmittelgefährdung Dingelstädt, Bbp Nr. 28 Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“ (Verfasser: TAUBER Delaborierung GmbH, vom 18.08.2020)
Anlage 7	Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 28 Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“ in der Stadt Dingelstädt (Verfasser: IFS Ingenieurbüro Frank und Schellenberger, vom 08.07.2020)
Anlage 8	Gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung und Auswirkung auf das Lokalklima im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren Wohnstandort Hinter dem Kerbschen Berg der Stadt Dingelstädt (Verfasser: TÜV Nord, vom 04.08.2020)
Anlage 9	Nachweis Wohnflächenbedarf Stadt Dingelstädt aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Dingelstädt 2035 (Auszug, Verfasser: NH ProjektStadt, vom 07.02.2021)
Anlage 10	Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende, Infoblatt für Architekten, Bauträger, Bauunternehmen, Landschafts- und Gartenbau (Verfasser: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, vom 20.04.2018)

1 Ziel und Inhalt der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“ der Stadt Dingelstädt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 44 Bauplätzen geschaffen werden, um dem steigenden Wohnflächenbedarf an Eigenheimen in Dingelstädt Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde mit dem Vorhabenträger sehen im Rahmen ihrer Zuständigkeit über die Bauleitplanung städtebaulichen Handlungsbedarf, um Voraussetzungen für die weitere Wohnbebauung, insbesondere für realisierbare Maßnahmen, zu schaffen und damit die Wohnraumsituation zu verbessern.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB möchte die Gemeinde dem dringenden öffentlichen Interesse nach Schaffung von Wohnraum nachkommen.

Das dringende Planerfordernis ergibt sich aus dem erforderlichen Bedarf von Eigenheim-Bauplätzen, insbesondere in Dingelstädt. Bei Nichtrealisierung droht die Abwanderung junger Familien mit gut ausgebildeten Fachkräften und Entzug derselben aus der heimischen Wirtschaft und dem gesellschaftlichen Leben (mit erheblichen Nachteilen z.B. für Wirtschaft, Bildung und Kultur). Der Stadt Dingelstädt kommt die Verantwortung für die Daseinsfürsorge der Entwicklungsfähigkeit ihres Territoriums und seiner Bevölkerung zu, der ohne geeignete bedarfsgerechte Wohnformangebote nicht entsprochen werden kann. Der Wohnflächenbedarfsnachweis wird mit der Anlage 9 zur Begründung geführt. Die langwierige Aufstellung eines FNP (der alle Ortschaften beinhalten muss) kann daher nicht abgewartet werden.

Mit den geplanten Baugrundstücken soll u.a. jungen Familien die Chance gegeben werden, in der Heimat sesshaft zu bleiben und somit dem Trend des demographischen Wandels entgegen zu wirken. Zudem ist Dingelstädt ein Ort mit einer guten Infrastruktur. Zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe (z. Bsp.: Thüringer Agrartechnik + Maschinenbau GmbH, Dick + Dick Laserschneid- und Systemtechnik GmbH, Dingelstädter Strick GmbH, Joh. Wilh. von Eicken GmbH) sowie Handel sind ortsansässig. Das Wohngebiet soll Arbeitskräften die Möglichkeit bieten, sich „arbeitsplatznah“ anzusiedeln und somit den Arbeitsmarkt in der Ortslage attraktiver zu gestalten.

In der Stellungnahme aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter dem Kerbschen Berg" wird der Bedarf an Eigenheim-Bauplätzen, vor allem in Dingelstädt, begründet (siehe Anlage 9). Nach aktueller Datenlage und Prognose bis 2035 wurde ein Mehrbedarf an 106 Wohneinheiten für die Stadt Dingelstädt ermittelt.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden. Der vorliegende Bebauungsplan „Hinter dem Kerbschen Berg“ dient der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnflächenangebotes.

Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Grundstücksflächen zur Errichtung von Eigenheimen in absehbarer Zeit befriedigen zu können, sollen mit der Aufstellung des

Bebauungsplanes „Hinter dem Kerbschen Berg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Einzelhäusern geschaffen werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt, dem Planungswillen der Gemeinde wird entsprochen.

Bei der Erarbeitung des Entwurfs fanden die folgenden Planungsziele Berücksichtigung:

- Planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten
- Zufahrt zum Wohngebiet über die bestehende Gemeindestraße „Heuthener Weg“
- Schaffung von Wohnbaueigentum, insbesondere für Ortsanasässig der Stadt Dingelstädt und als Vorsorge der Abwanderung junger Bürger
- Zusammenwachsen der Ortschaften Kefferhausen und Dingelstädt nach Neugründung der Stadt Dingelstädt
- städtebaulich qualifizierter Übergang der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dingelstädt und Kefferhausen sowie in die freie Landschaft
- Randbegrünung und Durchgrünung des Plangebietes mit Anschluss an die freie Landschaft
- Schaffung von Wohnbauflächen entsprechend der hohen Nachfrage

Erklärtes Planungsziel ist es, für die Grundstückserwerber einen möglichst großen Spielraum für die Umsetzung ihrer individuellen Bauwünsche zu belassen um die Attraktivität des Baugebietes zu gewährleisten. Die Lage am Ortsrand begünstigen eine solche geringe Regelungstiefe.

Mit dem Bebauungsplan sollen die verbindlichen Vorgaben für die Art- und das Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude sowie für die baulichen Anlagen im Bereich der privaten Gärten getroffen werden.

Für die Entwicklung des Wohnstandortes „Hinter dem Kerbschen Berg“ besteht sehr großes Interesse. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Dezember 2020) liegen bereits 25 schriftliche Interessenbekundungen für die Wohnbaugrundstücke „Hinter dem Kerbschen Berg“ vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet zwischen der Stadt Dingelstädt und der Ortschaft Kefferhausen städtebaulich neu zu ordnen und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln. Zusätzlich erfolgt die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes.

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 Stadt Dingelstädt, mit den Ortschaften Helmsdorf, Kallmerode, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen, gehört zu den ältesten Siedlungen des Eichsfeldes. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Kloster „Kerbscher Berg“.

Als Siedlungsstruktur stellt sich Dingelstädt mit regionaltypischen prägenden Erscheinungsbildern dar. Als Grundzentrum dient Dingelstädt der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Versorgung der Einwohner aus dem Umland mit einer Vielfalt an

zentralen Einrichtungen (z. Bsp.: Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen, Sportplätzen, Ärzten- und Zahnarztpraxen, Supermärkten).

Naturräumlich eingeordnet liegt Dingelstädt an der Unstrut und befindet sich im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal. Zwar verfügt die Stadt Dingelstädt über keinen direkten Bahnanschluss, jedoch über eine Anbindung an den Schienenverkehr mittels Busverbindung an Leinefelde - Worbis und Heilbad Heiligenstadt.

Über den Autobahnzubringer (Leinefelde - Worbis, B 247) ist die Stadt Dingelstädt mittelbar an die Autobahn BAB 38 angebunden.

Die Standortwahl für den Bebauungsplan „Hinter dem Kerbschen Berg“ ergab sich aus der Flächenverfügbarkeit, dem gemeindlichen Ziel der Stadt Dingelstädt als Landgemeinde zusammenzuwachsen und der räumlichen Nähe zu den Kernen der Ortschaften Kefferhausen und Dingelstädt.

Alternativstandorte wurden im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Nachweis an Wohnbedarf der Stadt Dingelstädt untersucht (Anlage 9). Trotz sinkender Einwohnerzahlen steigt der Bedarf an Wohnungen stetig. Auch in Dingelstädt geht die Tendenz zu immer kleineren Haushalten und mehr Wohnfläche/ Wohnung. Der ermittelte Mehrbedarf an Wohneinheiten lässt sich aus dem Bestand an Baulücken gem. § 34 BauGB und an freien Bauplätzen in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten nicht vollständig decken. Die Stadt Dingelstädt als Grundzentrum hat u. a. die Aufgabe, zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion auch für die verschiedenen Nutzungs- und Nachfragesegmente bedarfsgerechte und geeignete Wohnbauflächen bereitzustellen. Daraus ergibt sich eine dringend Planerfordernis für einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Aus der Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs des ISEK geht hervor, dass sich für 2035 für Dingelstädt ein Mehrbedarf an 106 Wohneinheiten ergibt. In der nachfolgenden Tabelle aus dem ISEK sind die zur Verfügung stehenden potentiellen Wohnbauflächen aufgelistet.

Standort/ Bezeichnung	Bauplätze
OS Dingelstädt, „An der Mehelsee“	5
OS Dingelstädt, „Hinter dem Kerbschen Berg“	44
OS Dionehlstädt, „Am Lohberg“	5
OS Kreuzebra, „Unter dem Holzwege“	8
OS Kreuzebra, „Am Mühlberg“	4
Gesamt	66

Tabelle 1: Aufstellung zu Bauplätzen in möglichen Wohnbauflächen (Quelle: Auszug ISEK, Stand 07.02.2021)

„Unter der Annahme, dass auch für diese 66 vorgesehenen Bauplätze eine Umsetzungswahrscheinlichkeit von 80 - 90 % anzunehmen ist, könnten in diesen Arealen tatsächlich ca. 60 neue Wohneinheiten entstehen.

Damit wäre insgesamt bis 2035 eine Deckung des Mehrbedarfs von 106 Wohneinheiten über die Nutzung von 46 Wohneinheiten aus vorhandenen Potenzialflächen und die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbauland für weitere 60 Wohneinheiten möglich.“ (Anlage 9, Nachweis Wohnflächenbedarf Stadt Dingelstädt vom 07.02.2021)

1.3 Bezug auf übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) wurde am 27.06.2012 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 trat der RP-NT in Kraft. Gemäß Grundsatz G 2-1, RP-NT, soll u.a. durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Demgemäß ist das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Die in der Vergangenheit stark nach außen gerichtete Siedlungsentwicklung hat insbesondere in den Innenbereichen der Ortslagen zu Leerstand und Brachflächen geführt, verbunden mit Verlust an Attraktivität und Anziehungskraft u.a. für die Bürger.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll auf einer Fläche entwickelt werden, die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Orte Kefferhausen und Dingelstädt anschließt und verbindet. Durch Abrundung der Ortsränder und effizientere Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erfolgt der „Lückenschluss“ zwischen Kefferhausen und Dingelstädt.

Für den Wohnstandort hat diese Lage den Vorteil, dass alle Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in Kefferhausen sowie in Dingelstädt fußläufig erreichbar sind.

Demzufolge wird dem Grundsatz G 2-2 entsprochen, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und eine Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Eine bedarfsgerechte Erreichbarkeit zwischen Wohnung, Schule, Arbeit sowie sozialen Einrichtungen ist möglich.

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 im Gemeindegebiet Dingelstädt vorzufinden:

Freiraumsicherung

Vorranggebiet: Kreuzebraer Struht-Angerberg / Hörner-Kronberg-Steinmel (FS109)

Vorbehaltsgebiet: Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werratal (fs5)

Hochwasserschutz

Vorranggebiet: Unstrut im Unstrut-Hainich-Kreis und im Landkreis Eichsfeld bis zur Quelle (HW2)

Vorbehaltsgebiet: Unstrut mit dem Zufluss der Notter im Unstrut-Hainich-Kreis (hw2)

landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorranggebiet: südlich Dingelstädt (LB39)

Vorbehaltsgebiet: um Kreuzebra (lb51)

südlich Kefferhausen bis Helmsdorf (lb52)

östlich Dingelstädt bis östlich Helmsdorf (lb53)

Rohstoffe

Vorranggebiet Kalkstein zur Herstellung von Schotter und Splitt:
Kallmerode (K13)

Tourismus und Erholung

Vorbehaltsgebiet: Eichsfeld
(mit Dingelstädt als regional bedeutsamen Tourismusort) (1)

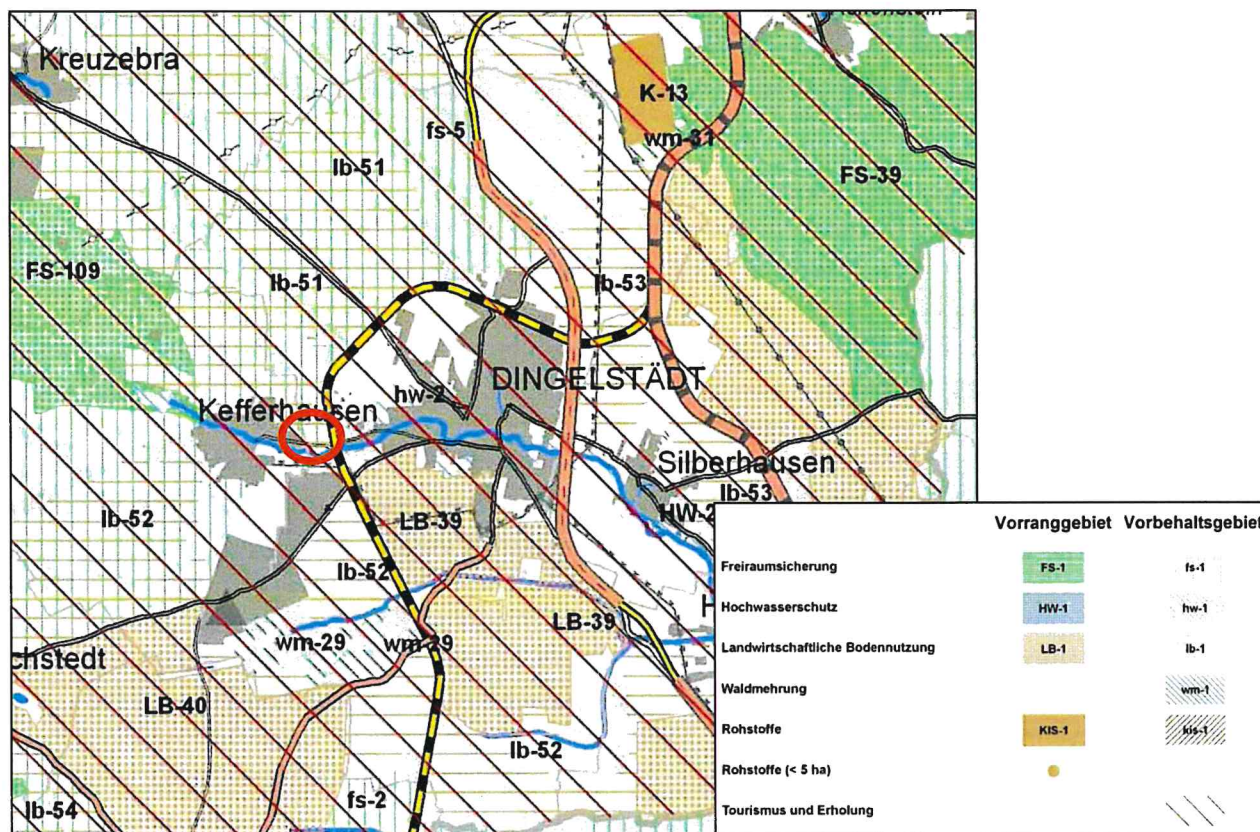


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Westteil

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht Bestandteil eines Vorranggebietes. Er tangiert die Vorbehaltsgebiete:

- landwirtschaftliche Bodennutzung um Kreuzebra (lb-51)
- Freiraumsicherung Naturpark Eichsfeld/ Hainich/ Werratal (fs-5)
- und Tourismus und Erholung Eichsfeld.

Aufgrund der Siedlungsnähe erfolgen geringe bis keine Beeinträchtigungen des Grundsatzes des Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung für den Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werratal. Bei dem Grundsatz G 4-5 handelt es sich um großräumig übergreifende Gebiete zur Sicherung der für eine nachhaltige Entwicklung notwendigen, ökologisch intakten Freiraumstruktur.

Dieses Vorbehaltsgebiet der Freiraumsicherung überlagert sich im Randbereich mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung um Kreuzebra. Dessen Grundsatz ist es die Kulturlandschaft zu gestalten und zu erhalten. Für den neuen Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“ erfolgt eine Eingrünung durch die Anlage dreireihiger Heckenpflanzungen, mit dieser erfolgt die Einbindung in die Kulturlandschaft. Dem Bild der vorhandenen Kulturlandschaft folgend (Heckenpflanzung entlang von Wegen und zwischen Parzellen), werden die Baufelder zu eigenständigen Nachbarschaften mit unterschiedlichen Wohnungstypologien entwickelt, vergleichbar mit der unterschiedlichen Nutzung landwirtschaftlicher Parzellen.

Für den Grundsatz der Touristischen Infrastruktur erfolgt mit der Ausweisung des östlich gelegenen Weges die Anbindung an den vorhandenen regional bedeutsamen „Kanonenbahnradweg“. Dies entspricht dem Ziel des RP NT des Ausbaus des Netzes der Rad- und Wanderwege durch Verbindungsspannen für weitere touristische Erschließungen, (siehe RP NT G 4-29).

1.3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich in den Gemarkungen Dingelstädt und Kefferhausen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dingelstädt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) gekennzeichnet. Der Ortsteil Kefferhausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Am 24.03.2020 erfolgte der Beschluss (Beschluss-Nr. 86/6/2020) über die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die (neue) Stadt Dingelstädt. Mit der Bildung der Landgemeinde macht es sich erforderlich einen Flächennutzungsplan zu erstellen, der die gemeindliche Entwicklung und die Nutzung der überplanenden Flächen darstellt. Der FNP wird die Fläche der gesamten Gemarkung mit allen Ortschaften umfassen.

Aus zeitlichen und finanziellen Gründen (aktuell erfolgt die Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes) kann der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes nicht erstellt werden. Daher ist es nicht möglich den Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 Wohnstandort „Hinter dem Kerbschen Berg“ der Stadt Dingelstädt erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, welche sich auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK, Anlage 9) widerspiegelt. Im Auszug des ISEK erfolgt ebenfalls die Begründung zum Erfordernis des Bebauungsplanes (Wohnflächenbedarfsanalyse).

Durch die Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt und Neugründung der Stadt Dingelstädt am 01.09.2019 sind die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB gegeben: *„Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“*

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Dingelstädt zu ermöglichen kann der gesamtstädtische Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden.

Mit der Neugliederung der Stadt Dingelstädt wird die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich, die tatsächlichen und geplanten Nutzungen sind auf Basis des Bebauungsplanes bei der Erstellung des FNP zu berücksichtigen.

1.3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dingelstädt 2035

Im Auftrag der Stadt Dingelstädt erarbeitet derzeit die ProjektStadt/ WOHNSTADT Stadtentwicklung- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) für alle Ortschaften der Stadt Dingelstädt. Das Konzept soll eine wichtige Grundlage für die gemeinsame Entwicklung, sowie eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung aller Ortschaften darstellen. Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen sollen bestimmt werden. Die Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt im Jahr 2021.

Die Anlage 9 ist ein Auszug aus der laufenden Erarbeitung des ISEK zur Beurteilung des geplanten Bebauungsplanes mit Ergebnissen der Analysearbeiten zur Bevölkerungsentwicklung, dem Wohnungsmarkt und zur Baulandentwicklung für den geplanten Standort.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Orten Kefferhausen und Dingelstädt, nördlich der Kreisstraße K 220.

Eingegrenzt wird das Gebiet durch Ackerflächen und bebaute Garten- und Wohngrundstücke im Westen, der Kreisstraße, Gartengrundstücken und einem Reiterhof / Reiterbetrieb im Süden, die Trasse der ehemaligen Kanonenbahn und dem Familienzentrum Kloster Kerbscher Berg im Osten sowie Ackerflächen im Norden und Westen.



Abbildung 2: Geltungsbereich „Hinter dem Kerbschen Berg“

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 56.500 m² verteilt auf die Flurstücke 12/1, 12/2, 14/2, 14/3, 443/1, 616/459 und 826/27 der Flur 16 in der Gemarkung Dingelstädt sowie teilweise das Flurstück 1022/16. Des Weiteren befinden sich die Flurstücke 125, 291 und teilweise die Flurstücke 202/2, 266, 267, 276/2 der Flur 5 in der Gemarkung Kefferhausen im Geltungsbereich.

Für die Erschließung des Plangebietes notwendige vorhandene Straßen und Wege wurden zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber der Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.04.2019 innerhalb des Verfahrens. Zusätzlich wurden das östliche (1022/16) und westliche Flurstück (teilweise 202/2) mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Größe des Geltungsbereiches vergrößert sich, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2019, von ca. 52.432 m² auf ca. 56.518 m².

Der Bebauungsplan stellt ein Bindeglied zwischen den Ortschaften Kefferhausen und Dingelstädt dar.

3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung

3.1 Bestand und Nachbarbebauung

Derzeit wird die Fläche für den geplanten Wohnstandort innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend als Ackerland genutzt.



Abbildung 3: Blick über das Plangebiet vom östlichen Rand des Geltungsbereiches

Angrenzend an das Plangebiet befindenden sich Flächen mit Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Gartengrundstücke und landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden von 363 bis 378 m ü DHHN92 gleichmäßig an.

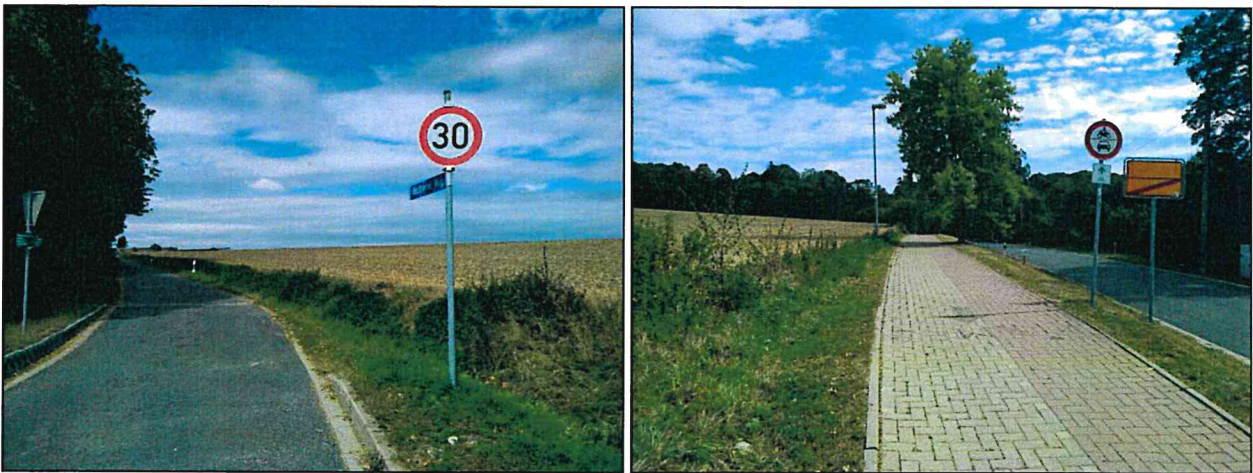


Abbildung 4, 5: Heuthener Weg und Unstrut-Radweg



Abbildung 6: Blick über das Plangebiet vom Heuthener Weg

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet (s. Abb. 7) und ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

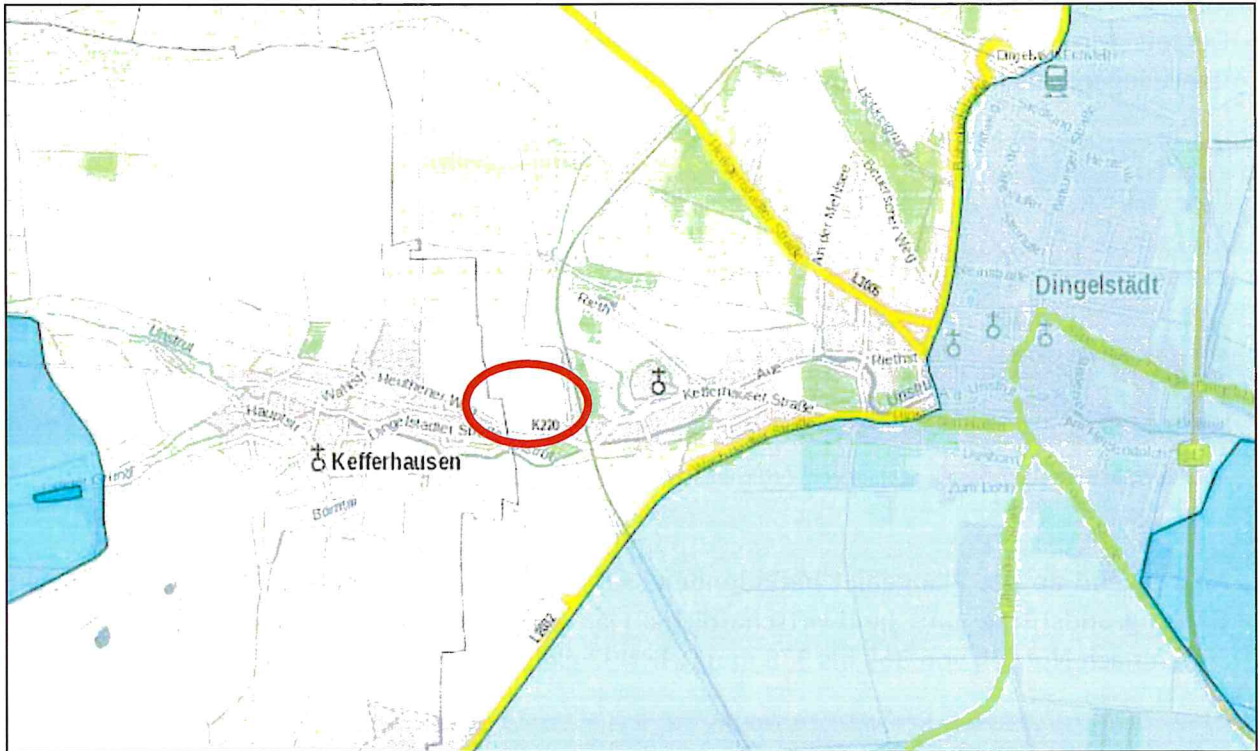


Abbildung 7: Lage Plangebiet außerhalb der Wasserschutzgebiete, (Quelle: geoproxy Thüringen)

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich befindlichen privaten Grundstücke, wurden bereits vom Erschließungsträger vertragsrechtlich gesichert (bis auf die Teilfläche in der Gemarkung Kefferhausen, Flurstück 202/2). Die öffentlichen Wege befinden sich im Eigentum der Stadt Dingelstädt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse	Hinweise
Dingelstädt	16	12/1*	Öffentlich	
		12/2	Privat	
		14/2*	Privat	
		14/3	Privat	
		443/1*	Öffentlich	
		616/459*	Öffentlich	
		826/27*	Öffentlich	
		1022/16*	Separatinsinteressenten	Teilweise
Kefferhausen	5	125	Privat	
		291*	Öffentlich	
		202/2*	Privat	Teilweise
		266*	Öffentlich	Teilweise
		267*	Öffentlich	Teilweise
		276/2*	Öffentlich	Teilweise

* Erweiterung des Geltungsbereiches im laufenden Verfahren

Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke

3.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Dingelstädt wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Zulässig sind dabei entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO geregelten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Städtebau im Planbereich entscheidend geprägt. Beabsichtigt ist die Neuordnung des Areals zu einem Wohnbaustandort mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten. Der künftigen Bebauung soll ein möglichst großer städtebaulicher Gestaltungsrahmen eingeräumt werden, insbesondere auch im Hinblick auf die möglichen Hausformen.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern in offener Bauweise. Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Offene Bauweise bedeutet, dass die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand nach allen Seiten. Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In Dingelstädt besteht besonderer Bedarf an Einfamilienhäusern für junge Familien. Die Stadt will mit attraktiven Bauplatzangeboten dem demografischen Wandel entgegen wirken sowie eine Heimatortbindung schaffen. Letztmalig wurden vor etwa 20 Jahren vergleichbare Wohnbauflächen ausgewiesen. Aktuell stehen in der Kernstadt Dingelstädt keine Bauplatzangebote für Einzelhäuser zur Verfügung, während es ausreichend viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Mitwohnungen) gibt.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Maß unterhalb der Zulässigkeit nach § 17 BauNVO beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung, besseren Durchlüftung innerhalb des Plangebietes (Reduzierung Geruchsbelastung), der Minimierung von Verschattungen (Verbesserung Wohnqualität) und der Verbesserung des Mikroklimas wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 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 Bauwillige ihre Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen können. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann. Sie soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten.

Die Wohnbebauung soll städtebaulich geordnet erfolgen, die rückwärtigen Baugrenzen werden mit einem Tiefenabstand von max. 25 m ab der vorderen Baugrenze festgesetzt

Im Geltungsbereich sind zwei Wohngebietsteilflächen vorgesehen, in denen unterschiedliche Dachformen und die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt werden. Mit der Festsetzung der offenen, abweichenden Bauweise im gesamten Plangebiet und aufgrund der Größe der bebaubaren Grundstücksflächen besteht im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend Flexibilität, um die angestrebte Vielfalt möglicher Hausformen zu realisieren. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Halbsatz 1 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Mit Garagen, Carports und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitigen Grundstücksgrenze) von mind. 3,0 m einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Dieser Mindestabstand zur Straße garantiert, dass vor der Garage oder dem Carport im Bedarfsfall noch ein zusätzliches Fahrzeug abgestellt werden kann.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes sowie dem Artenschutz Rechnung tragen zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhe definiert. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass es im Bereich der Wohnnutzungen nicht zu baulichen Überhöhungen oder Verschattungen kommt.

Die Traufhöhe bei geneigten Dächern darf max. 5,0 m betragen. Davon abweichend darf die Traufhöhe bei Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten in Verbindung mit einem flach geneigten Walmdach oder Zeltdach der Dachneigung 15-25 Grad alter Teilung max. 7,0 m betragen. Die Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach darf max. 7,0 m betragen. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte). Der Traufpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika.

Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf max. 9,5 m betragen. Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist eine max. Höhe des obersten Dachabschlusses von 9,5 m einzuhalten bzw. eine Traufhöhe von max. 7,0 m. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte).

Der Erfolg der Entwicklung des Wohngebietes hängt insbesondere von seinen gestalterischen Elementen und der Einfügung in die umgebende Siedlungslandschaft ab. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sollen insgesamt dem stadtgestalterischen Anspruch an den Entwicklungsbereich Rechnung tragen. Gleichzeitig sollen die individuellen Gestaltungsspielräume nicht unnötig eingengt werden.

Als Baumaterialien für die Dachdeckung, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachfenstern und Lichtbändern, sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine zulässig.

Die Vorschrift gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäuden mit Flachdach sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B Erker, Eingangs- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegel und Dachsteine im Farbton Nr. 2001 bis 2009, Nr. 8003 bis 8011 und Nr. 3000, 3003, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016 und 7021 der RAL Farbtonkarte sowie Solaranlagen zulässig. Dachgauben dürfen auch mit Zink oder Kupfer eingedeckt werden.

Die Vorschrift gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude mit Flachdach sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B Erker, Eingangs- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer von Einzelhäusern sind auch als gegeneinander geneigte Pultdächer oder als Flachdächer (Dachneigung bis max. 5 Grad alte Teilung) mit Attika zulässig. Dachneigungen bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind von 30-48 Grad sowie bei gegeneinander geneigten Pultdächern von 15-30 Grad alter Teilung zulässig. Bei einer Überschreitung der Traufhöhe von 5,0 m sind nur flach geneigte Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-25 Grad alter Teilung zulässig.

In der Wohngebietsteilfläche WA 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. In den Wohngebietsteilflächen WA 1 sind Flachdächer nicht zulässig.

Um eine Vielseitigkeit der Bauformen im Wohnbaugebiet unter den Aspekten einer gleichzeitigen städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen, werden für den östlichen Bereich (entlang des Bahndamms) Flachdächer und für den übrigen Bereich geneigte Dächer festgesetzt.

Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Dachgauben sowie für "untergeordnete Bauteile", wie z. B Erker, Eingangs-, und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn das Außenmaß jedes Elementes nicht breiter als 4,0 m ist und die Summe aller Elemente die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet.

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen wirken abgrenzend auf den öffentlichen Raum und schützen gleichzeitig den Privatraum. Die Höhe der Einfriedung an Grundstücksgrenzen, die einer Verkehrsanlage zugewandt sind, darf 1,2 m nicht übersteigen um das harmonische städtebauliche Gesamtbild zu erreichen. An allen übrigen Grenzen zu benachbarten Wohnbauflächen ist eine Höhe von max. 2,0 m der Einfriedungen inkl. Stützwände zulässig. Die Bezugshöhe ist die gewachsene Geländeoberfläche. Als Material sind nur senkrecht strukturierte Holzzäune, natürlich wachsende Hecken, geschnittene Hecken, Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig.

Geländeregulierung und Stützwände - Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 1,0 m ober bzw. unter der gewachsenen Geländeoberkante (s. Angabe der Geländehöhe in der Planunterlage) zulässig. Dabei dürfen Böschungen maximal einen Neigungswinkel von 1:1,5 aufweisen. Stützmauern sind in einer Höhe bis zu 1,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig.

Absturzsicherungen sind als senkrecht strukturierte Holzzäune, Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig. Absturzsicherungen auf Stützmauern entlang oder im Bereich von Grundstücksgrenzen zu benachbarten Wohnbauflächen sind nur in durchscheinender,

transparenter, licht- und luftdurchlässiger Form (Draht-, Stabgitterzaun) zulässig. Sie dürfen in Verbindung mit der Stützmauer eine max. Höhe von 2,00 m über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

Je Wohneinheit sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken im Bauantrag nachzuweisen. Mit diesen Festsetzungen soll der öffentliche Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden.

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die südlich angrenzenden Straßen „Heuthener Weg“ / Kreuzung K 220 (Kreisstraße) erschlossen.

Die Anbindung zum Allgemeinen Wohngebiet erfolgt über die Planstraßen A+G (Zufahrtsstraße) mit einer Verkehrsbreite von 8,50 m als Verkehrsfläche. In diesen Planstraßen sind beidseitig überfahrbare Gehwege angeordnet um eine sichere fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Die Straßenbreite von 8,50 m (Begegnung PKW/LKW, beidseitiger überfahrbarer Gehweg) entspricht der Empfehlung für „Wohnstraßen“ gemäß der RAS 06

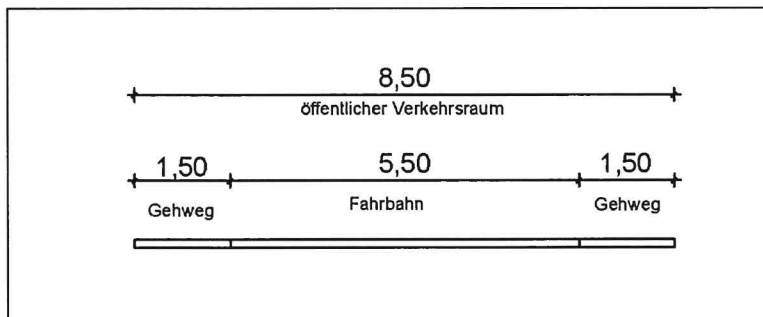


Abbildung 8: Querschnitt I (Planstraße A + G)

Für die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes (Planstraße B-F, H) ist eine Verkehrsfläche mit einem einseitigen überfahrbaren Gehweg in einer Breite von insgesamt 7,30 m vorgesehen. Diese Breite gewährleistet ein ordnungsgemäßes Befahren der Grundstücke.

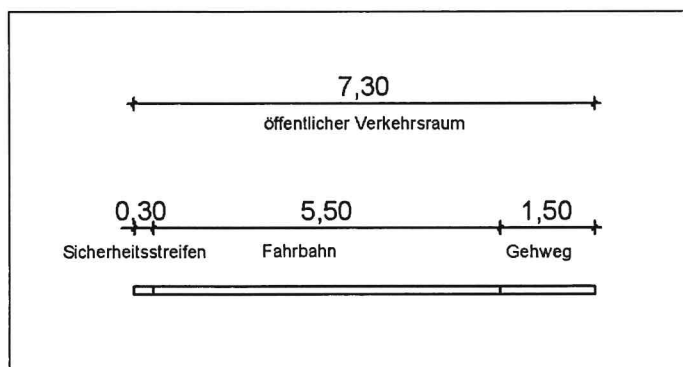


Abbildung 9: Querschnitt II (Planstraße B – F, H)

Ein 4,00 m breiter Weg, südöstliche des Plangebietes, dient der fußläufigen Verbindung zum Spielplatz, als Anbindung an den öffentlichen Weg, der Unterbringung der Leitungen für das Regenrückhaltebecken sowie als Wirtschaftszufahrt zum RRB. Dieser Weg ist in Asphaltbauweise in einer Breite von 3,50 m mit angrenzendem Grünstreifen herzustellen. Anschließend an diesen Weg ist eine fußläufige Verbindung, mit einem 2,00 m breiten Weg zur „Kefferhäuser Straße“ angeordnet. Ein weiterer Fußweg im Nordosten des Plangebietes, mit einer Breite von 2,00 m, dient der Anbindung an den „Kanonenbahnradweg“. Dieser Weg ist mit Pflaster herzustellen.

Für den „Heuthener Weg“ und den „Unstrut-Radweg“ werden die Flächen durch die Festsetzung als Verkehrsfläche im Geltungsbereich rechtlich gesichert. Die im Osten festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rasenweg) soll für eine zukünftige Anbindung an den „Kanonenbahn-Radweg“ und in die freie Landschaft zur Verfügung stehen.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Elektroenergie, Gas, Telekom) erfolgt über die Verkehrsflächen bis zu den Grundstücken.

Versorgt wird das Gebiet durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH (Abwasserentsorgung), den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ (Wasserversorgung), die EW Eichsfeldgas GmbH (Gasversorgung), die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (Elektroversorgung) und die Deutsche Telekom AG (Telekommunikation/ Breitband).

Die Anbindemöglichkeiten für die geplante Erschließung aller Medien erfolgt im Bereich der Kreuzung „Heuthener Weg“ / „Dingelstädter Straße“ (K 220) sowie in der „Kefferhäuser Straße“. In der Anlage 2 ist zur Darstellung der geplanten Erschließungskanäle und Leitungen das vorläufige Erschließungskonzept der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung beigelegt.

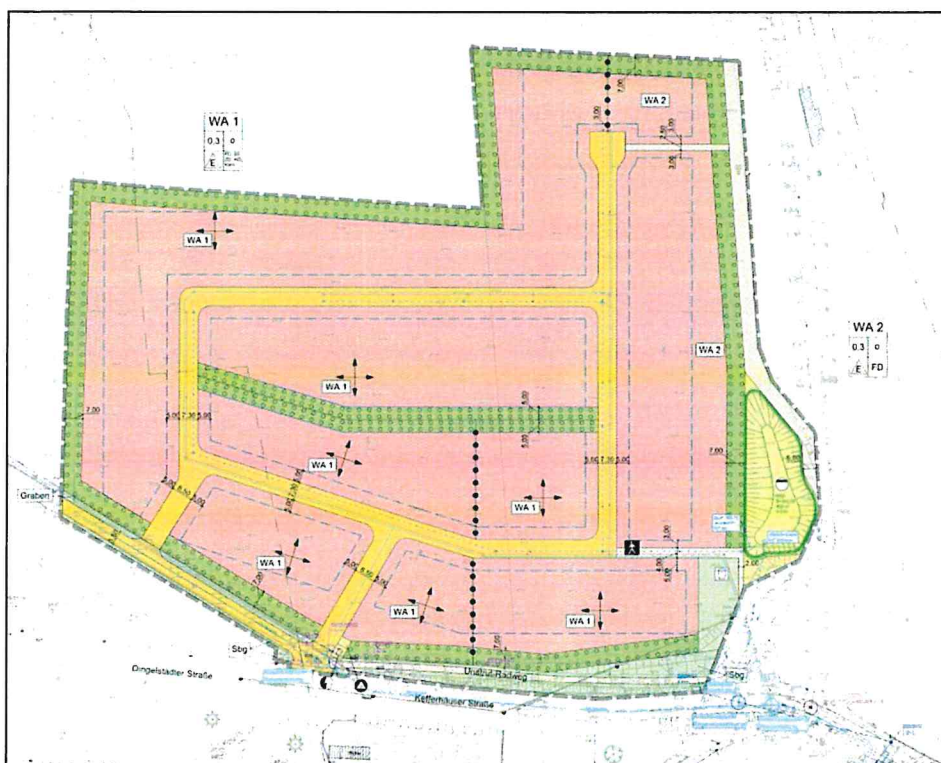


Abbildung 10: Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungskonzept (verkleinert)

4.2.1 Schmutzwasser

In der geplanten Verkehrsfläche sind derzeit keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage (Horsmar) über das neue Kanalnetz zuzuleiten. Dazu muss die Leitung in der Verkehrsfläche bis zum Anschlussschacht neu verlegt werden.

Der Anschluss wurde mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH im Vorfeld bereits abgestimmt.

4.2.2 Regenwasser

Das auf den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet besteht eine geringe Subrosionsgefährdung. Eine konzentrierte Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser ist nicht zulässig. Es ist vorgesehen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gedrosselt (5l/sha) in den neu zu bauenden Regenwasserkanal einzuleiten. Dazu muss die vorhandene Leitung bis zum Plangebiet verlängert werden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch: EW Wasser GmbH, zu vereinbaren.

Das Regenwasser wird in der dafür vorgesehenen Fläche für die Ver- und Entsorgung in ein neu zu errichtendes naturnahes Regenrückhaltebecken zwecks Vergleichmäßigung eingeleitet.

4.2.3 Trinkwasser

Trinkwasserseitig wird das Gebiet durch den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf versorgt. Derzeit ist das Gebiet trinkwasserseitig nicht erschlossen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TWLV „Ost-Obereichsfeld“, zu vereinbaren.

4.2.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 h) erfolgt über die Anordnung von zwei neuen Löschwasserhydranten in der Planstraße D und F/E.

4.2.5 Gas

Das Gebiet ist nicht erschlossen. Für die Erschließung aller Grundstücke des Geltungsbereiches ist die Neuverlegung einer Gasleitung von der Anbindemöglichkeit erforderlich.

Der Anschluss ist mit der EW Eichsfeldgas GmbH abzustimmen.

4.2.6 Elektroenergie

Die elektroseitige Erschließung erfolgt über die Anlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG. Die elektrotechnische Erschließung ist mit der Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Allgemeinen Versorgung der TEN als Voraussetzung zur Leistungsbereitstellung verbunden. Die Hauptversorgungskabel sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Netzbetreiber der TEN zu verlegen. Dazu sind geeignete Vereinbarungen abzuschließen.

Die Hausanschlüsse sind bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG zu beantragen und vertraglich zu vereinbaren.

Angrenzend an die Planstraße A erfolgt die Anordnung der Trafostation der TEN zur Erschließung des Plangebietes. Für die über das Baufeld verlaufende Niederspannungsfreileitung ist eine Umverlegung vorgesehen.

4.2.7 Telekom

Zur vollständigen bedarfsgerechten Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Der Anschluss ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

5 Grünordnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden 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 4.1 des Umweltberichtes zu entnehmen (Anlage 1).

Das bilanzierte Wertdefizit des Eingriffs gemäß Umweltbericht wird über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Diese Maßnahmen (Anpflanzung Allee/Baumreihe; Anpflanzung Blühstreifen) befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich und werden rechtsverbindlich über einen Vertrag nach § 11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende grünordnerische Festsetzungen nach §§ 1a Abs. 3; 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB festgesetzt:

Innerhalb der Baugrundstücke der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebiete - mit Ausnahme der Baugrundstücke, auf denen ein Pflanzstreifen festgesetzt wurde (vgl. Ziffern 5.6/5.7) - sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten jeweils pro angefangene 200 m² Überbauung mindestens ein Baum 2./3. Ordnung sowie pro 500 m² Grundstücksfläche 30 m² Strauchfläche (Pflanzabstand max. 2m) der Artenliste gem. Ziffer 5.9 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Auf den privaten Grundstücken auf denen ein Pflanzstreifen festgesetzt ist, sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum 2./3. Ordnung der Artenliste gem. Ziffer 5.9 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Wohngebietes sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung insgesamt 10 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung der Artenliste gem. Ziffer Nr. 5.9 (StU 18-20, 3xv, auch in Sorten) in jeweils mindestens 10 m² große unversiegelte Pflanzflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf dem Flurstück 1022/16 (teilweise), sind entsprechend der vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahme (gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) insgesamt 39 standortgerechte Obstbäume 2./3. Ordnung der Artenliste gem. Ziffer 5.9 (in Sorten) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Auf dem Spielplatz sind vier Bäume 1. Ordnung als Hochstamm der Artenliste gem. Ziffer 5.9 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten 7 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je Grundstück auf 80 % der v. g. Pflanzfläche Anpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern, mind. 3-reihig, vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je Grundstück auf 80 % der v. g. Pflanzfläche Anpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern, mind. 3-reihig, vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Das bilanzierte Wertdefizit des Eingriffs gemäß Umweltbericht wird über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Diese Maßnahmen, die Anpflanzung einer Allee/Baumreihe (A1, A3) und der Anpflanzung eines Blühstreifens (A2), werden rechtsverbindlich über einen Vertrag nach § 11 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die verbleibenden unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sollten gärtnerisch strukturreich gestaltet werden. Bäume sind im Abstand von mind. 2,50 m zur Bebauung anzupflanzen. Die Breite einer 1-reihigen Hecke entspricht 1,50 m. Die Umsetzung der Pflanzung hat nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens jedoch im Folgeherbst, zu erfolgen.

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.

6 Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

Die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu einzelnen Themenblöcken aus der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Bebauungsplan Nr. 28 "Hinter dem Kerbschen Berg" der Stadt Dingelstädt												
Art der Umweltinformation	Themenblöcke nach Schutzgütern											schlagwortartige Kurzcharakterisierung
	Mensch	Arten+Biotope	biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter	Wechselwirkungen	
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung und Auswirkungen auf das Kleinklima	x					x	x					Geruchsverhältnisse und Kleinklima
Geotechnischer Untersuchungsbericht				x	x							Boden- und Grundwasser- verhältnisse
Schallimmissions-prognose	x											Schallimmissions-prognose
Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung				x	x							
Umweltbericht mit grünordnerischer Ergänzung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Auseinandersetzung mit allen zuvor genannten Themen

Tabelle 3: Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

7 Hinweise

7.1 Umweltschutz

7.1.1 Umweltbericht

Zur Ermittlung der bestehenden Umweltbedingungen und den umweltbezogenen Auswirkungen der Planungen wurde ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erarbeitet (Anlage 1). Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im Bebauungsplan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich gesichert.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.1.2 Baugrunduntersuchung

Zu Beginn eines Bauvorhabens ist es notwendig die Beschaffenheit des Bodens zu überprüfen (Altlasten, Tragfähigkeit, Standfestigkeit, Hydrologie).

Im Geotechnischen Untersuchungsbericht (Anlage 4) wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein Baugrundgutachten erstellt, in der die Deklaration der Ausbaustoffe sowie geotechnische Empfehlungen für den Leitungs- und Straßenbau erfolgen.

7.1.3 Geologie und Boden

In Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden zwei hydrologischen Gutachten für die Bebauung Hinter dem Kerbschen Berg erstellt. Teil 1 (Anlage 3.1) betrachtet den Bereich des Baugebietes (ca. 75% des Einzugsgebietes) sowie die nördlich angrenzende Fläche (Gesamtgröße Einzugsgebiet: 0,073 km²). Das Gutachten Teil 2, Heuthener Weg, (Anlage 3.2) hat als Einzugsgebiet eine Größe von 0,067 km² und bezieht sich auf die Fläche nordwestlich des Geltungsbereiches. In beiden Gutachten wurden für den Hochwasserbereich HQ₂ bis HQ₁₀₀ jeweils die unteren, mittleren und oberen Hüllwerte ermittelt.

Das im Wohngebiet anfallende Regenwasser wird gemäß der Entwässerungsplanung über Entwässerungsleitungen in das neue zentrale Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal des WAZ in der Kefferhäuser Straße eingeleitet.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser des nordwestlichen Gebietes (Teil 2) erfolgt am Tiefpunkt in den vorhandenen Straßengraben, welcher im Rahmen der Erschließungsplanung verrohrt wird (DN 400, bemessen für HQ₁₀₀, mittlerer Hüllwert).

Gemäß dem Baugrundgutachten ist für die Kanal-Verlegearbeiten die Vorhaltung einer offenen Wasserhaltung zur Ableitung von lokalen Sickerwasserzutritten sowie von Niederschlagswasser vorzusehen. Des Weiteren soll durch einen aufgeschütteten ca. 0,5 m hohen Erdwall mit davor liegender Mulde entlang der nordwestlichen Grenze des neuen Wohngebietes (innerhalb des Geltungsbereiches) bauzeitlich ein zusätzlicher Schutz vor Wassereinträgen in das Plangebiet während der Erschließungsarbeiten geschaffen werden.

Neben den Empfehlungen des geotechnischen Untersuchungsberichtes sind nachfolgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten:

Der bei der 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 zugelassenen 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.
- Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind die o.g. Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minimierung baubetriebsbedingter

Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

- Nach Beendigung der Bautätigkeit sollten Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchgeführt werden, um Verdichtungserscheinungen möglichst weitgehend aufzuheben.
- Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollte eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden.

Die Gemeinde hat den fachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrolle zu überwachen.

7.1.4 Immissionsschutz

Die Betroffenheit durch Immissionen – Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche – spielt eine zunehmende Rolle in der öffentlichen Diskussion und Planungspraxis. Dabei stehen Störungen durch Lärm, und hier der Verkehrslärm, an erster Stelle. Belästigungen durch Gerüche werden vorrangig in Zusammenhang mit größeren Tierhaltungsanlagen oder einzelnen Gewerbebetrieben diskutiert.

In der Schallimmissionsprognose zur Berechnung zum Verkehrslärm, Freizeitlärm und zum Gewerbelärm (Anlage 7) und der Gutachtlichen Stellungnahme zur Geruchsbelastung auf das Lokalklima im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren (Anlage 8) wurde die Betroffenheit durch Immissionen untersucht und bewertet.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, bei denen es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete kam. Maßnahmen zum aktiven Schallschutz sind nicht erforderlich. Vom Sachverständigen wird aus Gründen der Lärmvorsorge für die südlichsten Baufenster die Realisierung des Lärmpegelbereiches III empfohlen (passiver Lärmschutz).

Entsprechend der Gutachtlichen Stellungnahme zur Geruchsbelastung wird der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass im Gebiet zeitweise Gerüche aus Tierhaltungen auftreten können. Mit Hilfe der Baufenster wird eine Abstandsregelung gemäß der Empfehlung des Gutachters von der südlich des Baugebietes vorhandenen Emissionsquelle, ein Pferdehof, erreicht. Durch die lockere Einzelhausbebauung sind im gering ausgedehnten Plangebiet keine relevanten Beeinflussungen der lokalen Strömungsverhältnisse bzw. der Kaltluftabflüsse zu erwarten.

7.1.5 Klimaschutz

Klimatische Auswirkungen bestehen vorrangig durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch die geplante Bebauung und die Verkehrsflächen. Die klimatischen Auswirkungen sind jedoch bezogen auf die Flächenversiegelung aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der festgesetzten Bauweise als gering zu werten. Die Festsetzung von

Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden (EnEV) hinausgehen, sind daher nicht erforderlich.

Durch Minimierungs-, Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, sind Maßnahmen vorgegeben, die den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken.

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, insbesondere auf ausreichend südexponierten Dachflächen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen. Für die Baubewerber werden folgende Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Eichsfeld (Beratende Hinweise zum Planentwurf) vom 20.02.2020 und 19.11.2020 übermittelt:

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 Leitungen von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb (feuerhemmend I30), 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).

7.2 Bodenfunde

Aufgrund der Nähe zum Umfeld des mittelalterlichen Klosters auf dem Kerbschen Berg muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Abreiten durchgeführt werden kann.

Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Träger des Bauvorhabens hat als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen.

Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder der Bereich Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Archäologie) anzuzeigen.

Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Träger des Bauvorhabens hat als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen.

Bei Erdarbeiten besteht die allgemeine Erkundungspflicht. Die erforderliche Genehmigung (Erlaubnisschein für Erdarbeiten) ist beim Technischen Netzservice der TEN - Thüringer Energienetze (<http://planauskunft.thueringer-energienetze.com>) einzuholen.

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

7.3 Bodenneuordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenneuordnungsverfahren nach § 45ff BauGB durchgeführt.

7.4 Geodätische Festpunkte

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.

7.5 Bauverpflichtung, Spekulationsprävention

In den Kaufverträgen wird zur Vermeidung von Spekulationskäufen eine Regelung aufgenommen, wonach die Käufer verpflichtet sind, innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags mit dem Bau des Wohnhauses zu beginnen und den Hausbau in einem Zeitraum von sechs Jahren ab Beurkundungstermin fertig zu stellen

8 Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich unterteilen sich wie folgt:

Gesamter Geltungsbereich	56.518,00 m²	100,00 %
Grundstücksflächen	45.337,00 m ²	80,22 %
<i>(davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>7.713,00 m²)</i>	
Verkehrsfläche	7.522,00 m ²	13,31 %
<i>(davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>1.740,00 m²)</i>	
Öffentliche Grünfläche (ohne Graben)	1.740,00 m ²	3,08 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.919,00 m ²	3,40 %