



## Stadt Dingelstädt/Eichsfeld

Begründung  
zum

**Bebauungsplan Nr. 2-91**

**„Beurener Weg - 2. Änderung“**

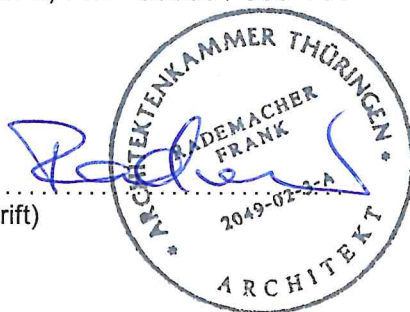
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom  
23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom  
21.12.2006 (BGBl. I S.3316), in Kraft getreten am 01.01.2007



**AIG GmbH, Beraten & Planen**  
Birkunger Str. 1a, 37327 Leinefelde  
Tel. 03605 / 555-0, Fax 03605 / 555-111

19.09.2007

(Datum, Unterschrift)



**Entwurf/Planungsverfahren:**

igr INGENIEURGESELLSCHAFT DR-ING: ROSENTHAL & PARTNER GMBH LEINEFELDE  
Breitenhölzer Straße 17, 37327 Leinefelde  
Tel. 03605 / 5153-0; Fax 03605 / 5153-51

## **Stadt Dingelstädt/Eichsfeld**

**Bebauungsplan Nr. 2-91 - „Beurener Weg - 2. Änderung“  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Bau GB vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt  
geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) , in Kraft  
getreten am 01.01.2007**

**Teil C: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **Inhalt**

- 0. Vorbemerkung**
- 1. Erforderlichkeit der Planung**
- 2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planungen**
- 3. Charakteristik des Planungsgebietes**
  - 3.1 Lage, Struktur und Ausdehnung
  - 3.2 Landschaftspflege und Naturschutz
  - 3.3 Geologie
  - 3.4 Umweltschutz
  - 3.5 Denkmalpflege
  - 3.6 Katastrophenschutz
- 4. Städtebauliche Planung**
  - 4.1 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung
  - 4.2 Art der baulichen Nutzung
  - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 4.5 Besondere Regelungen und sonstige Festsetzungen
  - 4.6 Ver- und Entsorgung
  - 4.7 Flächenbilanz
  - 4.8 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bauordnungsmaßnahmen
  - 4.9 Soziale Begleitung
- 5. Planungsgrundlagen**
- 6. Rechtsgrundlagen**

## 0. Vorbemerkung

Auf Grund mehrerer Bauanfragen kam die Stadt Dingelstädt zu dem Entschluss, für das oben bezeichnete Gebiet im nordwestlichen Bereich eine Erweiterung vorzunehmen. Im Auftrag der Stadtverwaltung wurde der Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg“ erarbeitet, welcher die Siedlungsentwicklung von Dingelstädt in diesem Bereich abrundet und zu einem Abschluss führt.

*Die 2. Änderung wurde auf Grundlage des derzeit gültigen B-Planes – der 1. Änderung – durchgeführt. In der Begründung der 2. Änderung wurden die neu eingearbeiteten Veränderungen in „Kursivschrift“ dargestellt.*

*Die vorliegende 2. Änderung ist als „Planänderung“ oder auch „Planmodifizierung“ zu verstehen und nicht als „alleingültiger Plan“. Jedoch wurden aus dem Vorplan erkannte Fehler dabei beseitigt. Die bei der Erstellung des ursprünglichen B-Plans - damals noch als Planung beschriebenen und jetzt bereits realisierten Maßnahmen – (bei der Abwasserentsorgung) wurden ebenfalls in der 2. Änderung berücksichtigt.*

*Die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2/91, 2. Änderung, wurde technisch so aufbereitet, dass das vorliegende Exemplar als alleinige Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben ausreicht. Die Hinzuziehung bereits vorhandener Planzeichnungen ist somit nicht weiter erforderlich.*

*Die Grundzüge zum Bebauungsplan, 1. Änderung, werden nicht weiter berührt. Für die Änderung wird das **Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB** vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007, angewandt. Daher wird auch im Rahmen des Aufstellverfahrens von der „allgemeinen Vorprüfung“ auf Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl I S. 1950) abgesehen.*

## 1. Erforderlichkeit der Planung

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Beurener Weg“ und seiner baulichen Verwirklichung soll der dringend erforderlichen Errichtung von Wohnraum/Wohnungsbau und der städtebaulichen Abrundung des Stadtrandgebietes Rechnung getragen werden.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, als verbindlicher Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach den Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1, 2 BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für das Gebiet „Beurener Weg“ ist die Erforderlichkeit gegeben, da

- Der Bereich als bisheriger Außenbereich (teilweise) einer Bebauung auf diese Weise zu geführt werden soll.
- die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches sowie Art und Maß der baulichen Entwicklung auf eine andere Weise nicht bestimmt werden können und
- die Festlegungen des Bebauungsplanes sich ausschließlich auf städtebaulich notwendige Gegebenheiten beschränken.

Weiterhin sind mehrere bauwillige Interessenten vorhanden, die wesentliche Teile des Gebietes nach Herstellung von Baurecht umgehend nutzen wollen.

### Gründe für die 2. Änderung:

- *Mit der 2. Änderung soll den „innen liegenden Grundstücken“ (WA\*) die Möglichkeit der Nutzung von alternativen Energien gegeben werden, was eine Änderung von*

*Dachformen und Dachneigung und Materialwahl erfordert. Die Zulassung einer Änderung vorgenannter Punkte ist hier städtebaulich vertretbar, da sich die Gebäude im rückwärtigen Bereich der bestehenden Straßenzeilen befinden und von außen her nicht einsehbar sind.*

- *Damit die Möglichkeiten zur Nutzung von alternativen Energien gegeben werden kann, wurde im WA\* die verkehrstechnische Erschließung optimiert. Somit wurden auch die Grundstückszuschnitte und deren Baufenster verändert.*

#### Beseitigung erkannter Fehler und Aktualisierungen:

- *In Abstimmung mit ThLVA und LK-Eichsfeld wurden geringfügige Lockerungen bzgl. der Gestaltung vorgenommen. Der Bezugspunkt für die Traufhöhen wurde konkretisiert. Allgemeine Hinweise zum Lärmschutz wurden aus der Planzeichnung gestrichen.*
- *Aus städtebaulicher Sicht wurden, auf den Flurstücken 929/51 und 929/52, die Geschossigkeit von III auf II geändert, zumal die Grundstücke bereits bebaut sind und keine weitere 3-geschossige Bebauung im Plangebiet zugelassen ist.*
- *Außerdem wurde die bereits umgesetzte Abwassersituation in die 2. Änderung einbezogen und das bereits errichtete Regenrückhaltebecken in der Planzeichnung gekennzeichnet.*
- *Die beiden Bestandsgebäude auf den Flurstücken 926/1, 926/2 und Flurstück 924 waren keiner Bebauungsvorgabe zugeordnet, und wurden der umliegenden Bebauung angeglichen.*
- *Die derzeit aktuellen Flurstücksnummern und die Flurbezeichnung wurden eingearbeitet.*
- *Unrelevante Höhenangaben wurden aus Grund einer besseren Übersicht aus der Planzeichnung entfernt.*
- *Die aktuellen Rechtsgrundlagen und Hinweise wurden in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.*

## **2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Anpassung an bestehende Planung**

Für die Überprüfung der Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLplG) vom 17.07.1991, die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 10. November 1993, der Landesreport Thüringen (Stand Februar 1992) sowie der Regionale Raumordnungsplan Nordthüringen Teil A (1995) herangezogen. Darin wird Dingelstädt als Unterzentrum mit der Aufgabe der Grundversorgung und des gehobenen, seltener auftretenden qualifizierten Bedarfes für ihren Verflechtungsbereich festgeschrieben. Mit der Lage von Dingelstädt wird für die Raumstruktur die Vorgabe eines Raumes mit Verdichtungstendenzen gemacht (Karte 1/Regionaler Raumordnungsplan), in welchem die weitere Entwicklung durch den Ausbau der Wohnfunktion der Gewerbefunktion bestimmt werden soll.

Die Anzahl der möglichen Bauplätze und der vorhandenen Bauwilligen bzw. Bauinteressenten belegt die Ausrichtung des Vorhabens auf den Eigenbedarf der Stadt. Aus den genannten Ausführungen ist zu entnehmen, dass eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Dingelstädt liegt nicht vor. Für die Beurteilung wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes herangezogen. Darin ist die Abrundung vorgesehen. Der Charakter des Umfeldes und die Zielrichtung der Planung legen allerdings ein allgemeines Wohngebiet nahe.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Darin ist kein Widerspruch zum beabsichtigten Vorhaben abzuleiten. Weitere für das Planungsgebiet relevante bzw. es betreffende Planungen sind nicht bekannt.

### **3. Charakteristik des Planungsgebietes**

Bei der Charakteristik des Planungsgebietes sollen die gegenwärtig vorzufindende Situation beschrieben, wichtige Ansatzpunkte für die Planung herausgearbeitet und Hinweise für die Verwirklichung des Planes gegeben werden.

#### **3.1. Bestand, Lage, Struktur und Ausdehnung**

Das zu beplanende Gebiet befindet sich im Kernrandbereich der Stadt Dingelstädt/Eichsfeld am nordwestlichen Ortseingang. Im Norden, Osten und Westen wird das Gebiet durch Ortsstraßen, südlich durch einen Graben und Ackerflächen begrenzt. Das Gelände fällt in südöstliche Richtung ab. Das Gebiet besitzt eine Ausdehnung von 5,674 ha. Die gegenwärtigen Nutzungen sind Landwirtschaft, Gartenbau und Wohnen.

Die umliegende Baustruktur ist durch eine Wohnsiedlung in offener Bauweise, kleinstädtisch geprägt. Die Ortsrandausbildung ist verbesserungsbedürftig.

Im Plangebiet bestehen bereits einige Wohngebäude. Für diese gelten ebenfalls Festsetzungen gemäß Planentwurf. Der Größere Teil der Fläche wird bisher landwirtschaftlich durch Bestand an Kleingärten und Grünland genutzt.

#### **3.2 Landschaftspflege und Naturschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Beurener Weg“ und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet werden nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. So geht mit der Bebauung dieses Gebietes eine Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes und eine Beeinflussung des Landschaftsbildes einher.

Nach § 7 Abs. 2 VorlThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, die Eingriffe gering zu halten und vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen. Genaue Regelungen zu den notwendigen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Flächen hierfür werden, soweit dies möglich ist, in der Gründordnungsplanung getroffen. Ziel bei dem bearbeiteten Gebiet ist es, grünordnerische Belange im Bebauungsplan selbst zu berücksichtigen, d. h. negative Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Planfestsetzungen zu minimieren und ausreichend zu kompensieren.

#### **3.3 Geologie**

Geologisch bedingte Schutz- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen. Der Planungsbereich ist durch die Formation des Trias geprägt und durch Löß bedeckt. Da

genauere geologische Angaben nicht zugänglich sind, wird für die Erschließungsplanung bzw. in Vorbereitung der Bebauung ein Baugrundgutachten empfohlen.

### **3.4 Umweltschutz**

Bei der Erschließung des Geländes anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nach Einholung der erforderlichen Genehmigung, so auch der Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986, BGBl. I S. 1410 in der derzeit geltenden Fassung, einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage Abfallgesetze, so auch des Gesetzes über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten, kurz Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (ThürAbfAG) vom 31.07.1991, GVBl. Nr. 16 S. 273) zu entsorgen. Eine Verwendung von Aushub innerhalb des Gebietes ist unbedingt zu prüfen.

*Für die 2. Änderung gelten die neusten Fassungen der Gesetze siehe Pkt. 6 - Rechtsgrundlagen.*

Lt. Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen liegt nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung kein Altlastenverdacht vor. Ergeben sich im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen, während der weiteren Planung oder der Erschließungsarbeiten Verdachtsmomente für Altlasten, so sind diese der zuständigen Abfallbehörde mitzuteilen.

Bezüglich des Lärmschutzes ergeben sich keine über die DIN 18005 und die TA Lärm hinausgehende Forderung. Die Einhaltung der sich aus der Gebietseinstufung ergebenden Immissionsrichtwerte kann auf Grund der Lage nachgewiesen gelten.

Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### **3.5 Denkmalpflege**

*Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.*

*Für den Bereich des o. g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.*

*Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.*

*Dem Vorhaben wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.*

Die Bauausführenden sind auf die gesetzlichen Bestimmungen und die Möglichkeit von Funden hinzuweisen.

### **3.6 Katastrophenschutz**

Die Belange des Katastrophenschutzes sind durch Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gesichert.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Sollten trotzdem Munitionskörper gefunden werden, so ist die Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

*Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h als Grundschutz sicherzustellen nach DVGW W 405. Das Hydrantensystem muss entsprechend der DVGW W 331 ausgeführt werden, es sollte grundsätzlich als Ringleitung ausgeführt sein. Vorhandene offene Fließgewässer und Teiche, die eine Löschwasserentnahme ermöglichen sind im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen.*

*Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straßen bis 50 m als Zugang und >50 m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden. Die Zufahrten sind bei Biegungen und Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11m auszuführen.*

*Auf Grund der vorhandenen Leitertechnik der örtlichen Feuerwehr sind nur Gebäude der GK 1-3 zulässig, die Oberfläche des Fußbodens des höchsten möglichen Aufenthaltsraumes darf 6,5 m nicht überschreiten, somit kann die Ausstiegshöhe maximal 7,3 m betragen (§ 2 Abs.3 ThürBO).*

## **4 Städtebauliche Planung**

### **4.1 Verkehrsflächen und Verkehrserschließung**

Die vorgesehene Verkehrserschließung erfolgt voraussichtlich durch eine erstmals auszubauende und eine neu zu schaffende Straße in Form einer Mischverkehrsfläche. Beide Mischverkehrsflächen binden östlich in die B 247 und südlich in die Landesstraße Richtung Heiligenstadt ein und gewähren in ihrer u-förmigen Verbindung eine ausreichende Erschließung der Baufelder. Der nördlich verlaufende „Beurener Weg“ endet mit der Plangrenze und geht in einen landwirtschaftlichen Weg über.

Einfahrten sind von der Landes- und Bundesstraße vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die neue Mischverkehrsfläche. Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Grundstück auszuweisen. Die räumliche Situation sollte eine Stellplatzablösung ausschließen lassen. Die geringfügige Ausweisung öffentlicher Stellplätze wurde im Bereich des Beurener Weges vorgesehen.

*Mit der 2. Änderung wurde auf den Flurstücken 929/54, 929/75, 929/73, 929/74, 929/72, 929/80, 929/79, 929/78, 929/87, 929/86, 929/76, 929/71, 929/57, 929/81, 929/83 und 929/88 die verkehrstechnische Erschließung optimiert. Somit wurden auch die Grundstückszuschnitte und deren Baufenster verändert.*

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Eine weitere Differenzierung der vorgesehenen Baufelder ist nicht

erforderlich. Die Fortsetzung der Art der baulichen Nutzung analog dem Umfeld entspricht der Planungsabsicht, individuellen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen, die dem Planungsziel entsprechen, werden auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die die Vielfalt der Nutzung der baulichen Anlagen ohne Störung des Gebietscharakters als allgemein zulässig erklärt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, d. h. Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind als Ausnahme zulässig. Damit sind betriebsnotwendige Anlagen in das Planungsgebiet einzuordnen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Geschossanzahl, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl unter ihrer maximal festgelegten Größe bestimmt.

Die relative Großzügigkeit mit Bestimmung einer Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4 ist der gewünschten intensiven Nutzung des Areals geschuldet.

Um eine Aufweichung der Höchstmaße zu verhindern, wird eine Überschreitung der Maximalwerte ebenso wie Ausnahme davon nicht zugelassen.

### **4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um zur Kompensierung der vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft die nötigen Flächen zugeordnet bereitzustellen und die erforderlichen Maßnahmen festsetzen zu können. Diese Flächen werden aus dem Planungsermessen der Stadt heraus festgesetzt. Die Überlagerung mit nicht überbaubaren Bereichen des Baugebietes „Allgemeines Wohngebiet“ und der Verkehrsfläche (für Verkehrsgrün) unterstreicht das Ziel der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Ausprägung eines Ortsrandes.

Die festgesetzten Maßnahmen sehen u. a. die Schaffung eines Ortsrandes nach Westen vor. Eine weitere Maßnahme ist der Erhalt und schrittweise der Ersatz überalteter Bäume bei der vorhandenen Streuobstwiese. Ebenfalls als Maßnahme ist ein größeres Areal als Wildblumenwiese anzulegen.

Einzelfestlegungen beziehen sich auf Herstellung, Pflege, Qualität der Pflanzungen und Ausschluss von chemischem Pflanzenschutz und anorganischen Düngemitteln.

Die Maßnahmen sind als Ausgleich und Ersatz für die vorzunehmenden Eingriffe ausreichend, belassen aber auch genügend große Bauflächen und gärtnerisch nutzbare Areale. Die Maßnahmen, insbesondere die vorgesehene Anpflanzung sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben darüber hinaus stadtgestalterische, ökologische und stadtklimatische Aufgaben. Streuobstwiese und Feuchtbiotop werden erhalten, gepflegt, aufgewertet und dem Zwecke der Erholung der Bürger zugeführt.

Die Nordspitze des Bebauungsgebietes bleibt ausschließlich der Begrünung und spielenden Kindern vorbehalten. Vorhandene Bäume, Hecken und Sträucher werden, soweit diese außerhalb der Baugrenzen und Verkehrsflächen liegen, erhalten.



Es ist einzuschätzen, dass die festgesetzten Maßnahmen auf den zugeordneten Flächen funktionelle Aufgaben für das gesamte Planungsgebiet, als Ortsrandgestaltung sogar für die gesamte Stadt, wirksam werden.

*Die 2. Änderung hat keine gravierenden Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht im Planungsgebiet. Zwar verringert sich die Baumanzahl um 1 Baum, jedoch verringert sich durch die veränderte Straßenführung auch die versiegelte Fläche.*

#### **4.5 Besondere Regelungen und sonstige Festsetzungen**

Die Baugrenzen sind aus den Abstandsforderungen zu den Straßen sowie aus städtebaulichen Gründen festgelegt worden.

Die Grünflächen innerhalb der Bauflächen sind entsprechend den Festlegungen durch den jeweiligen Besitzer herzustellen, sofern sie nicht im Rahmen der Erschließung bereits hergestellt wurden, und zu pflegen.

Die Vielzahl der örtlichen Bauvorschriften nach ThürBO erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen Zieles einer Einfügung möglicher Neubauten in die Eigenart des Umfeldes. Um Grenzfälle eingehend prüfen zu können, wird auf die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen bei diesen Festlegungen verzichtet.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

##### **Wasser:**

Aus den vorliegenden Unterlagen kann der Wasserbedarf nur unzureichend ermittelt werden. Nach der bekannten Sachlage ist aber von einer gesicherten Wasserversorgung auszugehen.

##### **Abwasser:**

*Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der abwassertechnischen Anlagen im beplanten Gebiet erfolgt durch den Erschließungsträger. Mit der Fertigstellung der Erschließung werden die Anlagen mit einem Übertragungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und WAZ an den WAZ übergeben.*

*Die Erschließung ist im Trennsystem vorzusehen. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt in das zentrale Abwassersystem zur Kläranlage Horsmar. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.*

*Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.*

*Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt teilweise über ein Mulden-Rigolen-System und teils in den Regenwasserkanal des WAZ Obereichsfeld. Da dieses System nicht vollständig funktionierte, wurde kürzlich ein zusätzliches Regenrückhaltebecken für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem mittleren und östlichen Teil des B-Planes errichtet. (Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde dazu liegt vor!) Die Lage wurde informativ in den Plan aufgenommen.*

*Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zählleinrichtung 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. Juni 1980,*

*(BGBl. I S. 750, 1076) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen.*

*Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ ein Anschlussbeitrag erhoben.*

*Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern.*

*Wir weisen darauf hin, dass der WAZ in der Gemeinde nicht Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist.*

### **Elektroenergie:**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist in der erforderlichen Größenordnung und mit der erforderlichen Versorgungssicherheit gewährleistet.

Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 und VDE 0210 ist zu gewährleisten.

#### *Hinweise:*

*Die auf dem Grundstück 929/54 bzw. 929/8 vorgesehenen Einzelbaumstandorte sind hinsichtlich des Abstandes zu den hier vorhandenen Energieversorgungsanlagen zu überprüfen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten. In Anlehnung an DIN 18920 ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Bei notwendigen Annäherungen bis 0,30 m sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzungen zu vereinbaren und zu planen.*

*Der Anschluss der vorgesehenen Bebauung erfolgt erst auf Antrag der Bauherren. Hierfür ist der bundeseinheitliche VDEW Anmeldevordruck „Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz (AAN)“ zu verwenden und durch eine bei der E.ON Thüringer Energie AG eingetragene Elektroinstallationsfirma im Kundencentrum Leinefelde, Heiligenstädter Straße 60, 37327 Leinefelde-Worbis einzureichen.*

### **Telekommunikation:**

Die Versorgung mit Telefonleitungen ist gesichert.

#### *Hinweise:*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügten Plänen der Stellungnahme vom 19.06.2007 ersichtlich sind.*

*Diese Anlagen können aber nur bedingt zur Erschließung neuer Grundstücke genutzt werden.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL Mitte-Ost, PTI 22, An der Burg 1, 99974 Mühlhausen, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

### **Fernwärme:**

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

### **Erdgas:**

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich, sofern sie wirtschaftlich gegeben ist.

**Hinweise:**

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtungen) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Unsere Erdgasleitungen sind bei Ausführung der Bauarbeiten, gem. den Regeln der Technik, entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,4 m anderer Versorgungsleitungen zu unserer MD-Gasleitung ist einzuhalten. Kreuzungen mit unseren Gasleitungen müssen in offener Bauweise durch Handschachtung mit einem Mindestabstand von 0,6 m erfolgen.

Damit eine Beschädigung unserer Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich unserer Gasleitungen nicht statthaft.

**Abfall:**

Für die Müllentsorgung sind entsprechende Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Winterdienst ist abgesichert.

Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodDchG) vom 16.12.2003 und/oder dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.“

Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen. Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern.

**4.7 Flächenbilanz**

Die Fläche nach Art der Nutzung weist folgende Gliederung auf:

Allgemeines Wohngebiet	1,3287 ha	23,7 %
Straßenverkehrsfläche (örtliche)	0,5940 ha	10,5 %
ausgewiesene Flächen	1,2836 ha	22,9 %
Restfläche (private Grünfläche)	2,4675 ha	43,9 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5,6738 ha</b>	<b>100,0 %</b>

**4.8 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnungsmaßnahmen**

Aus diesen bisherigen Ausführungen ist klar abzuleiten, dass sich verschiedene Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsgebietes ergeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB die gesicherte Erschließung voraus. Dazu gehören u. a.:

- das Heran- bzw. Wegführen der Ver- und Entsorgungsleitungen;
- der Ausbau der Straßen und Wege einschließlich Straßenbeleuchtung;
- Herstellung von Pflanzungen und
- Übertragung nötiger Verkehrsflächen an die Kommune.

*Die Bebauung im Plangebiet ist bereits bis auf wenige Flurstücke umgesetzt. Demzufolge können wirtschaftliche Probleme hinsichtlich der Umsetzung ausgeschlossen werden.*

*Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.*

#### **4.9 Soziale Begleitung**

Maßnahmen für eine soziale Begleitung der erläuterten Maßnahmen sind nicht abzusehen.

### **5. Planungsgrundlagen**

An Kartenmaterial standen zur Verfügung:

- Übersichtskarte Dingelstädt, etwa M 1:10.000,
- Katasterkarte der Gemarkung Dingelstädt, Flur 19, M 1:1000, vom 25.07.2006  
*Prüfung durch TLVermGEO gem. Stellungnahme vom 09.05.2007*
- digitaler Vermessungsplan in Teilbereichen vom 25.01.2007 und 09.07.2007  
*(Vermessungsbüro Ottmar Weinrich, Westhausen)*

Alle aufgenommenen Informationen basieren auf Angaben des Bauamtes Dingelstädt.

*Die Flurstücksbezeichnungen und Flurstücksgrenzen wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation auf Übereinstimmung mit dem Kataster geprüft.*

### **6. Rechtsgrundlagen (2. Änderung)**

*Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316), in Kraft getreten am 01.01.2007.*

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zurzeit gültigen Fassung.*

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung.*

*Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)*

*Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Bekanntmachung vom 16.03.2004 in der vom 01.05.2004 an geltenden Fassung.*

*Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - (Bundesimmissionsschutzgesetz-BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15)*

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 17) und Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19), geändert durch das Gesetz vom 15.07.2003

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert am 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331)

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl Nr. 15, S. 511).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322)

Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten (Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz - ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBl. S. 273) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert am 03. Dezember 2002 (GVBl. S. 430)

Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) in der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465 ff.), in Kraft getreten am 01. Mai 2004, in der zurzeit gültigen Fassung.

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2001 (GVBl. S. 257) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I; S. 1224)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2004 (GVBl. Nr. 6, S. 244) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2004 (GVBl. Nr. 22; S. 889)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I S.1950), vom 27.07.2001 in Kraft getreten am 03.08.2001.

### **AIG GmbH, Beraten & Planen**

Birkunger Str. 1a, 37327 Leinefelde  
Tel. 03605 / 555-0, Fax 03605 / 555-111

19.09.2007

(Datum, Unterschrift)

