

**Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dosborn 37
37251 Dingelstädt**

**Umweltbericht mit Grünordnungsplan
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und
Artenschutzbeitrag**



Bauherr:

**Katja und Michael Hartmann
Steinufer 8
37351 Dingelstädt**

Architekten:

**Kellner und Partner
Lindenbühl 5
999974 Mühlhausen**

Landschaftsplanung:

**hanf
Gartenarchitekten und Landschaftsplaner
Baunsbergstraße 63
34131 Kassel**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass
2. Rechtliche Grundlagen
3. Bestandsbeschreibung und -bewertung
4. Erläuterung der wesentlichen Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen
6. Zusammenfassung
7. Grundlagen
8. Planunterlagen
 - 8.1. Bestandsplan
 - 8.2. Eingriffsplan
 - 8.3. Ausgleichsplan
 - 8.4. Bilanzierungsmodell Eingriffsregelung Thüringen

1. ANLASS

Die Familie Hartmann plant den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Straße Dosborn 37 in der 37251 Dingelstädt. Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Kernstadt Flur 19, Flurstücke 1772 und 1773.

Das Büro hanf, Gartenarchitekten und Landschaftsplaner, Baunsbergstraße 63, 34131 Kassel wurde mit der Erstellung eines Umweltberichtes mit integriertem Gründordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 37“ beauftragt.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

Zur Schaffung des notwendigen Baurechtes wird durch das Ingenieurbüro Kellner und Partner für das Wohn- und Geschäftsgrundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Parallel dazu wird der Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan erstellt. Im Rahmen dieser Planung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach BNatSchG ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, Ausgleich und Ersatz dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist das Grundstück in der nördlichen Hälfte als Mischgebiet (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und in der südlichen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) gekennzeichnet. Der geplante Bau des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich im nördlichen Mischgebiet, welches zusätzlich als bauliche Entwicklungsfläche deklariert ist.

Der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich wird weiterhin, in der zum Flächennutzungsplan angegliederten landschaftspflegerischen Zielvorstellung (Freiraum und Ökologiekonzept, Januar 2008), als ein zu sichernder Freiraum vorgeschlagen.

Das Bauvorhaben fällt nicht unter die UVP-pflichtigen Bauvorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Gebiet ist nicht für das Europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sowie als Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet gemeldet. Weiterhin befindet sich das Gebiet in keinem Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet oder einem Naturpark. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Im Planungsgebiet befinden sich laut Katasterplan, sowie dem Freiraum- und Ökologiekonzept, keine Naturdenkmäler oder geschützten Biotope.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt an der Straße Dosborn in Dingelstädt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine 1.043 m² große, landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Flurstücks 1772. Das Flurstück 1773 umfasst 1.057 m², wovon etwa 724 m² Grünland sind. Weiterhin befindet sich südöstlich eine kleingartenähnliche Fläche, welche aus verschiedenen kleinen Gartenlauben sowie einem Hühnerverschlag besteht. Innerhalb dieser befinden sich wenige Kleinsträucher sowie eine freiwachsende Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze, bestehend aus Scheinzypressengewächsen. Die Grundstücksfläche der beiden Flurstücke 1772 und 1773 zusammen beträgt 2.106 m².

Die Fläche wird im Norden von der Straße "Dosborn" und südlich von der Straße "Zum Lohberg" begrenzt. Im Westen und Osten grenzen weitere landwirtschaftlich ausgewiesene Flächen an. Während der westliche Bereich landwirtschaftlich genutzt wird, fungieren die östlichen Flächen als Pferdeweide. An der nördlichen Grundstücksgrenze gliedert sich nach etwa 40 m eine bestehende Wohnbebauung an, Richtung Osten nach rund 80 m.

3. BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Naturräumliche Lage und Ausstattung

In einiger Entfernung befindet sich im Westen von Dingelstädt der *Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal* sowie das FFH-Gebiet *Mittlerer Dün* im Nordosten der Stadt.

An das Untersuchungsgebiet gliedert sich im Norden nach rund 100 m der Stadtkern von Dingelstädt an. Weiter nördlich der Stadt, zieht sich der bewaldete Rücken des Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal entlang. Südlich des Planungsgebietes geht die städtische Bebauung in eine landwirtschaftlich orientierte Kulturlandschaft über, dessen Geologie durch Ceratitenschichten geprägt ist.

4. ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN EIN- UND AUSWIRKUNGEN DURCH DAS VORHABEN

Kurzdarstellung der Baumaßnahme

Das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 214 m² wird als zweigeschossiges Haus in offener Bauweise errichtet. Die Höhe der baulichen Anlage beträgt 8 Meter. Die Wohnnutzung wird für den Eigenbedarf geplant.

Die geplante Gewerbenutzung beschränkt sich auf die Lagerung von Baumaterialien (Trockenbau, Fliesen und Ausbaumaterialien). Weiter sind Büro- und Aufenthaltsräume mit den dazugehörigen Sozialräumen geplant. Im Außenbereich werden die PKW und Transportfahrzeuge abgestellt.

Die an das Gebäude grenzenden Freiflächen weisen Rasenflächen, etwa 40 m² Terrassenflächen, sowie ca. 142 m² gepflasterte Hauszugangswege und Stellplatzflächen auf.

Die Flächenversiegelung wird mit der Bedeutungsstufe 2 betrachtet. Durch die Umsetzung der Maßnahme werden ca. 396 m² Fläche versiegelt. Im Zuge der Neuanlage werden die vorhandenen Gartenlauben und Verschläge an der südlichen Grundstücksgrenze abgerissen und etwa 100 m² Fläche entsiegelt.

Schutzgut Vegetation/Flora

Das Untersuchungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche, sowie kleingärtnerische Nutzung anthropogen orientiert und wird bisher einerseits als Ackerland und andererseits als Grünland, welches als Pferdeweide intensiv genutzt wird, realkartiert. Eine Bebauung ist im geringen Maße durch kleine Gartenlauben vorhanden. Auf den Flurstücken befinden sich keine Großgehölze oder Staudenfluren. Die vorhandene Gehölzvegetation beschränkt sich auf einen kleinen Heckenabschnitt einer *Chamaecyparis*-Art, sowie etwa fünf Kleinsträuchern.

Im Biotopwertverfahren Thüringens kommt dem bestehenden Ackerland, welches einem regelmäßigen Umbruch unterliegt, eine geringe Bedeutungsstufe zu und wird mit 20 Punkten bewertet. Das innerhalb des Flurstücks 1773 vorhandene Grünland, derzeit als Pferdeweide genutzt, wird mit 30 Punkten bewertet.

Aufgrund verschiedener Gartenlauben und deren versiegelte Flächen, einen Hühnerschlag, eine intensiven Bodennutzung, sowie einer vorhanden nicht autochthonen Gehölzhecke, wird die teilversiegelte Dauerkleingartenfläche mit 10 Punkten bewertet.

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff, soll Bereich eine Heckenbegrenzung aus einer einheimischen Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) entstehen, in welche ein Zaun integriert werden kann. Die Hecke muss nach außen den Zaun verdecken. Die Hecke ist nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell mit der Bedeutungsstufe (BSt) 35 zu bewerten. Neben Scherrasen, 20 BSt, ist ein mit einheimischen Sträuchern und Bäumen überstelltes, extensiv genutztes Grünland geplant, welches keiner Eutrophierung unterliegt (40 BSt). Der zentrale Grundstücksbereich wird als Grabeland geplant und wird mit 20 BSt bewertet. Im südlichen Grundstücksbereich ist als Ausgleich, eine Streuobstwiese aus zehn Obstgehölzen, sowie einer extensiven, düngungsfreien Grünlandnutzung vorgesehen, welche mit der Bedeutungsstufe 50 zu bewerten ist. Die zu pflanzenden Obstgehölze müssen mindestens als Halbstamm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Schutzgut Fauna

Der weitere Untersuchungsraum wurde faunistisch nicht näher untersucht. Aufgrund der fast ausschließlichen Nutzung als Acker und Grünlandfläche, sowie nur einer kleinen Nadelgehölzhecke, sind von dem geplanten Eingriff keine großen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu erwarten.

Durch die Neuanpflanzungen von einheimischen Hecken und Bäumen ist eine Erhöhung der Attraktivität als Brut- und Lebensraumtyp zu erwarten.

Von dem geplanten Eingriff sind keine großen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden und es werden durch die geplanten Maßnahmen auch zukünftig keine Gewässer beeinflusst.

Da das vorhandene Leitungsnetz nur bedingt aufnahmefähig ist, werden 90% der versiegelten Flächen nicht an das Kanalnetz angeschlossen und zur oberflächennahen Versickerung auf dem Grundstück gebracht.

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III. Innerhalb dieses Schutzgebietes gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Diese sind beim Bau, sowie der Unterhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist bezüglich des Schutzgutes Wasser eine hohe Bedeutung auf.

Auf dem Grundstück ist nur die Lagerung von unbedenklichen Baustoffen vorgesehen.

Von dem geplanten Eingriff sind keine großen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Dem Planungsgebiet wird eine Funktion als Frisch- und Kaltluft-Entstehungsgebiet zugeschrieben.

Aufgrund der Ausmaße des Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass es zu einer Reduzierung kommt und mit geringen Auswirkungen auf Klima/Luft zu rechnen ist.

Schutzgut Boden

Der Boden im Untersuchungsgebiet besteht aus weichselzeitlichem Löß, Lößlehm, Lößderivaten sowie lößdominierten Fließerden mit einer unsicheren Mächtigkeit. Durch die vorgesehene Befestigung und Bebauung des Grundstückes kommt es zu einer Reduzierung der Regulierung und Produktion des Bodens und somit zu einer negativen Veränderung der ökologischen Situation.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet weist bezüglich des Schutzgutes Boden eine geringe Bedeutung auf.

Von dem geplanten Eingriff kommt es bei etwa 20 % der Gesamtfläche zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Mensch

Die Aspekte bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" maßgebend.

Der geplante Neubau dient dem Wohnen, sowie gewerblichen Zwecken. Bei der vorgesehenen Art von Gewerbe werden keine toxischen Stoffe gehandelt oder gelagert. Luftverunreinigende Immissionen, die die menschliche Gesundheit negativ beeinträchtigen, werden nicht erzeugt. Mit schalltechnischen Auswirkungen, oberhalb der Maximalwerte für Mischgebiete, ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich gibt es keinen bekannten Bau- oder Bodendenkmale. Kommt es im Rahmen der Baumaßnahme zu archäologischen Funden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Das Plangebiet weist bezüglich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter eine geringe Bedeutung auf.

Von dem geplanten Eingriff sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird aufgrund einer sich nach Norden stark verdichtenden Wohnungsbebauung, einer lockeren Bebauung im Westen sowie einer geplanten Bebauung im östlich angrenzenden Bereich, unwesentlich beeinflusst.

Das Gebäude gliedert sich mit seiner zweigeschossigen Bauweise in die angrenzende Bebauung ein.

Von dem geplanten Eingriff sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Wechselbeziehungen der Schutzgüter

Die gewählte Form der schutzgutbezogenen Vorgehensweise integriert die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden Umweltauswirkungen und wird nicht gesondert behandelt.

Mögliche verbleibende Beeinträchtigungen

Zur Überprüfung, ob die beschriebenen Maßnahmen den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen und ersetzen können, wurde das Bilanzierungsmodell der Eingriffsregelung in Thüringen von 2005 verwendet. Dies ist verknüpft mit der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens von 1999, deren Grundwerte die Bilanzierungsgrundlage bildet.

5. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Eine wesentliche Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes ist die Anlage einer Streuobstwiese. Ein weiterer Beitrag zur Minimierung des Eingriffes sind die Pflanzungen von weiteren heimischen Bäumen und Sträuchern.

Das Grundstück wird zu großen Teilen durch eine heimische Laubgehölzhecke eingefasst.

Die Streuobstwiese bildet den Übergang von der anthropogen orientierten StadtLandschaft in die landwirtschaftliche KulturLandschaft.

Das bestehende Intensivgrünland wird in ein dauerhaft extensiv genutztes, Grünland umgewandelt. Durch den Abriss von Lauben kommt es im südlichen Bereich zu einer Entsiegelung. Die teilweise Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland und Streuobstwiese führt zu einer weiteren Verbesserung.

Die Oberflächenabflüsse der befestigten Nebenflächen werden zum großen Teil nicht an die Vorflut angeschlossen, sondern versickern in den Freiflächen.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, kann der Eingriff in Natur und Landschaft und die damit verbundenen negativen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Dingelstädt, den

Aufgestellt: Kassel, den 16.03.17

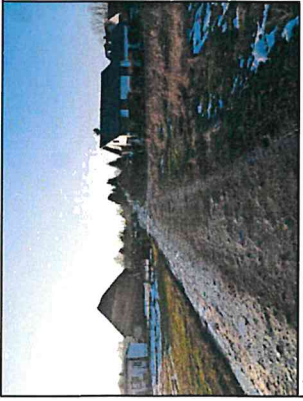
Katja und Michael Hartmann
Steinufer 8
37351 Dingelstädt

hanf
Gartenarchitekten und Landschaftsplaner
Baunsbergstraße 63
34131 Kassel
Telefon 0561-94026690

7. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesamt für Naturschutz, Schutzgebiete in Deutschland
- Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie, Geologische und Hydrologische Karte
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG).
- Stadt Dingelstädt (2006): Flächennutzungsplan, Mai 2008.
- Stadt Dingelstädt (2008): Landschaftspflegerische Zielvorstellung zum Flächennutzungsplan, Januar 2008; Freiraum- und Ökologiekonzept.
- Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Dingelstädt. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 37“
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell

8. ANLAGEN



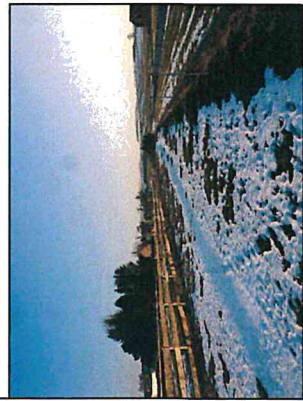
Grundstücksgrenze zur Straße "Dosborn"



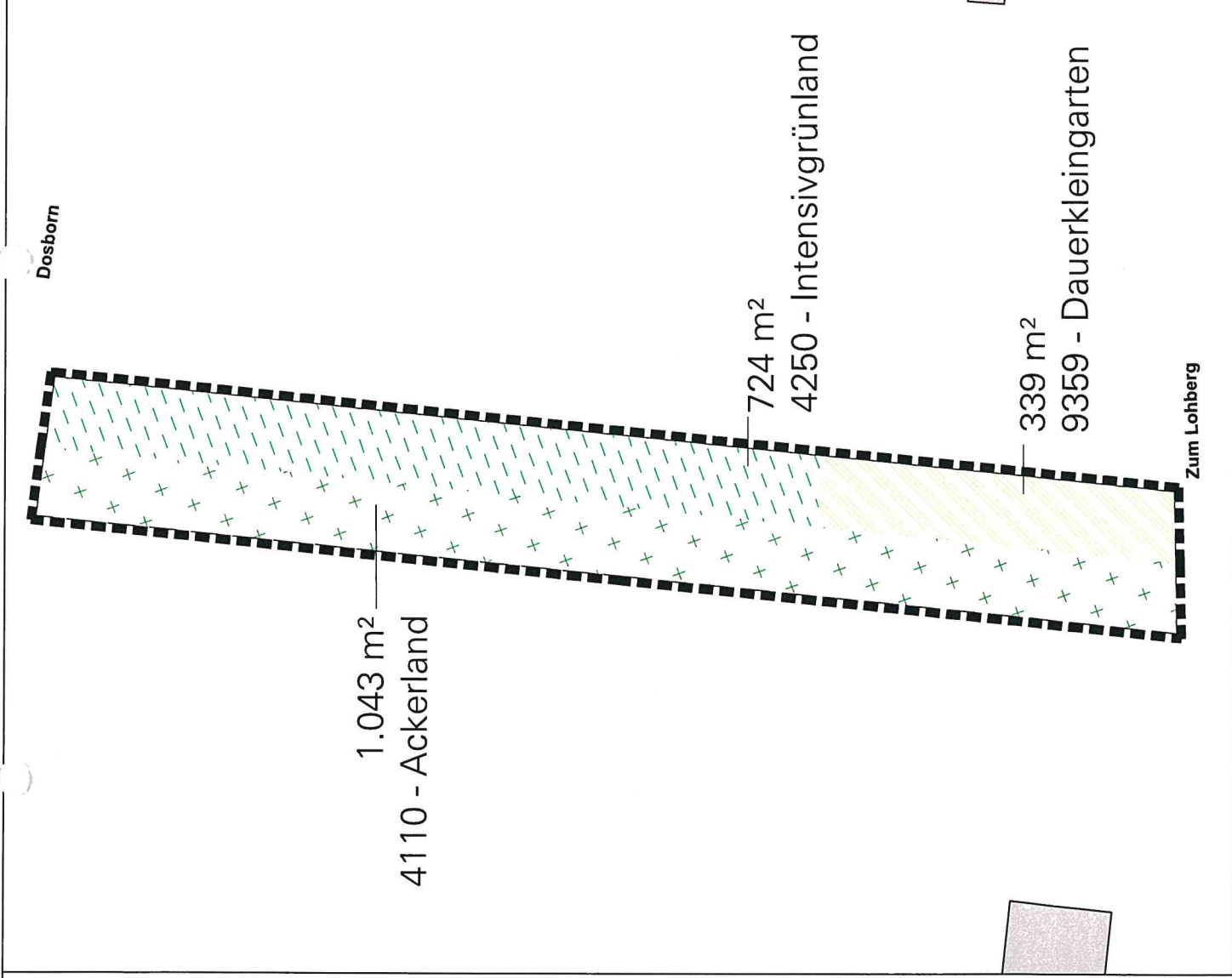
vorh. Intensivgrünland



vorh. Grünland



vorh. Grünland



Legende

	4110 - Ackerland	m ²
	4250 - Intensivgrünland	1.043
	9359 - Dauerkleingarten	724
	Gesamtfäche (Flurstück 1772 / 1773)	339
	Planungsgrenze	2.106

Index	Datum	Änderungen

Projekt **Neubau Wohn- und Geschäftshaus**
 Dosborn 37, 37351 Dinglestädt

Bauherr **Katja und Michael Hartmann**
 Steinlützer 8
 37351 Dinglestädt

Planung **hanf**
 Gartenarchitekten und Landschaftsplaner
 Baumbergstr. 63, 34131 Kassel
 Tel 0561 94026690 Fax 0561 94026691
 kontakt@hanf-ha.de

Planinhalt **Umweltbericht mit Grünordnungsplan**
 Eingriff- / Ausgleichsblanzierung
 Lageplan - Bestand

Maßstab 1:500 DIN A3
 Blatt-Nr. 8.1
 Datum 16.03.17



vorh. Dauerkleingarten mit Feldhecke



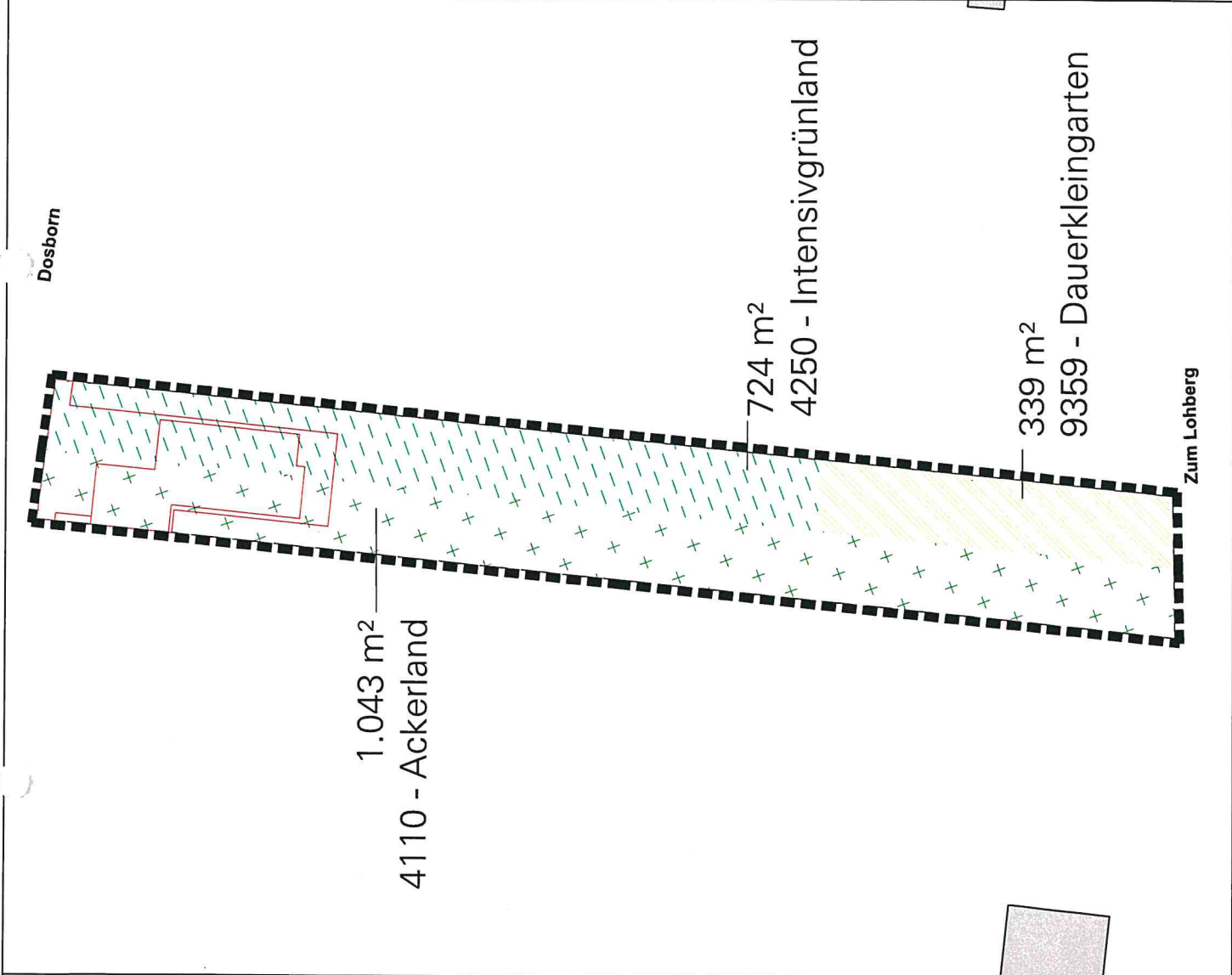
vorh. Dauerkleingarten mit Gartenhütten



vorh. Dauerkleingarten



vorh. Dauerkleingarten mit Hühnerverschlag



Legende

4110 - Ackerland

4250 - Grünland

9359 - Dauerkleingarten

Gesamtläche
(Flurstück 1772 / 1773)

Planungsgrenze

geplanter Eingriff

m²

1.043

724

339

2.106

Index	Datum	Änderungen

Projekt: **Neubau Wohn- und Geschäftshaus**
Dosborn 37, 37351 Dingelstädt

Bauherr: **Katja und Michael Hartmann**
 Steinfelder 8
 37351 Dingelstädt

Planung: **hanf**
 Gartenarchitekten und Landschaftsplaner
 Baumbergstr. 63, 34131 Kassel
 Tel 0561 94026690 Fax 0561 94026691
 kontakt@hanf-lfa.de

Planinhalt: **Umweltbericht mit Grünordnungsplan**
Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung
Lageplan - Eingriff

Maßstab: 1:500 DIN A3
 Blatt-Nr.: 8.2
 Datum: 16.03.17



182 m²
9219 - Versiegelte Flächen

214 m²
9132 - Wohnhaus

284 m²
4223 - Extensiv genutztes Grünland
mit Sträuchern

181 m²
6110 - Hecken

217 m²
9318 - Scherrasen

424 m²
9391 - Grabeland

612 m²
6510 - Streuobstwiese
auf Grünland

Dosborn

Zum Lohberg

Legende

- 4223 - Extensiv genutztes Grünland
Flurstück 1772
- 6110 - Hecken
Flurstück 1772
- 6510 - Streuobstwiese auf Grünland
Flurstück 1772
- 9132 - Wohnhaus
Flurstück 1772
- 9219 - Versiegelte Flächen
Flurstück 1772
- 9318 - Scherrasen
Flurstück 1772
- 9391 - Grabeland
Flurstück 1772
- Gesamtfäche
(Flurstück 1772 / 1773)



2.106

Index	Datum	Änderungen

Projekt **Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dosborn 37, 37351 Dinglestedt**

Bauherr **Kolja und Michael Hartmann**
Steinlifer 8
37351 Dinglestedt

Planung **hanf**
Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner
Bismarckstr. 63, 34131 Kassel
Tel. 0561 94026690 Fax 0561 94026691
kontakt@hanf-ha.de

Planinhalt **Umweltbericht mit Grünordnungsplan
Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung
Lageplan - Ausgleich**

Maßstab 1:500 DIN A3
Blatt-Nr. 8.3
Datum 16.03.17

Bewertung der Eingriffsflächen auf Grundlage der Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell											
Bestand						Planung					
Flurstück	Fläche (Größe) in m ²	Code	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Fläche (Größe) in m ²	Code	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent	
	B	C		D	B	E		F	G = F - D	H = B x G	
1772	1.043	4110	Ackerland	20	142	4223	Extensiv genutztes Grünland	40	20	2.840	
					88	6110	Hecken	35	15	1.320	
					306	6510	Streuobstwiese auf Grünland	50	30	9.180	
					136	9132	Wohnhaus	0	-20	-2.720	
					77	9219	Versiegelte Flächen	2	-18	-1.386	
					96	9318	Scherrasen	20	0	0	
1773					206	9391	Grabeland	20	0	0	
	724	4250	Intensivgrünland	30	142	4223	Extensiv genutztes Grünland	40	10	1.420	
					97	6110	Hecken	35	5	485	
					78	9132	Wohnhaus	0	-30	-2.340	
					105	9219	Versiegelte Flächen	2	-28	-2.940	
					121	9318	Scherrasen	20	-10	-1.210	
Gesamtfläche	339	9359	Dauerkleingarten	10	185	9391	Grabeland	20	-10	-1.850	
					306	6510	Streuobstwiese auf Grünland	50	40	12.240	
	2.106				21	9391	Grabeland	20	10	210	
					2.106				Summe	15.249	