

## Umweltbericht

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

Stand: Oktober 2019



Planungsbüro:



**Kellner und Partner**  
**Beratende Ingenieure mbB**  
Lindenbühl 5  
99974 Mühlhausen

.....  
i.A. Gundula Geithner

## Inhalt

1	ANLASS .....	4
2	RAHMENBEDINGUNGEN UND STRUKTURVORGABEN.....	5
2.1	Angaben des Standortes .....	5
2.2	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.3	Naturräumliche Lage und Ausstattung .....	7
2.4	Kurzdarstellung der Baumaßnahme .....	7
3	BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG .....	9
3.1	Schutzgut Mensch .....	9
3.2	Schutzgut Flora und Fauna.....	9
3.3	Schutzgut Boden .....	10
3.4	Schutzgut Wasser .....	15
3.5	Schutzgut Klima und Luft .....	16
3.6	Schutzgut Landschaft .....	16
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
3.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	17
4	MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES .....	18
4.1	Bilanzierung von Eingriffssituation .....	19
4.2	Bilanzierung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen .....	20
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	21
4.4	Maßnahmenblatt .....	22
5	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES .....	25
5.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	25
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	25
6	ZUSAMMENFASSUNG .....	26

## **Abbildungen**

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt .....	6
Abbildung 3: Schutzgebiete um Dingelstädt mit der Lage des Geltungsbereiches .....	7
Abbildung 4: Auszug der Bodengeologischen Karte (BGKK), .....	11
Abbildung 5: Bodenschätzdaten im Planungsgebiet, Bodenschätzwert L3Lö 75/69, Quelle: geoproxy Thüringen .....	11
Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Kartenauszug .....	12
Abbildung 7: Wasserschutzgebiet der Zone III.....	15

## 1 Anlass

Herr Oppitz plant den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Straße „Hinter den Höfen“ (Flur 19, Flurstück 1828) in Dingelstädt. Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Kernstadt

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflge zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander. Dazu ist nach § 2 Abs. 4 des BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Ebenso ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes Bestandteil der Umweltprüfung.

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Minimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im Bebauungsplan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

## 2 Rahmenbedingungen und Strukturvorgaben

### 2.1 Angaben des Standortes

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Straße „Hinter den Höfen“ in Dingelstädt und umfasst einen im Bebauungsplan festgesetzten, räumlichen Geltungsbereich von 1.899 m<sup>2</sup>. Dieser beinhaltet zum einen das Privatgrundstück mit einer Fläche von 1.603 m<sup>2</sup> (Flurstück 1828) und zum anderen eine öffentliche Verkehrsfläche im Norden (Flurstück 1829/4) und Westen (Flurstück 1830) mit 296 m<sup>2</sup>.

Das Privatgrundstück umfasst eine kleingartenähnliche Fläche mit Nadel- und Obstgehölzen, Kleinsträuchern sowie einer freiwachsenden Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze, bestehend aus Liguster. Auf der Grünfläche befinden sich eine kleine Gartenlaube (12 m<sup>2</sup>) sowie zwei Wohnwagen. Das Planungsgebiet wurde als Ablagerungsfläche von Bauschutt und Abbruchmaterial vom Vorbesitzer genutzt.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen von der Straße „Hinter den Höfen“ und mit anschließender Wohnbebauung begrenzt. Im Osten und Süden grenzen weitere Grünflächen (gärtnerisch genutzte Fläche/ landwirtschaftlich genutzte Fläche) an.

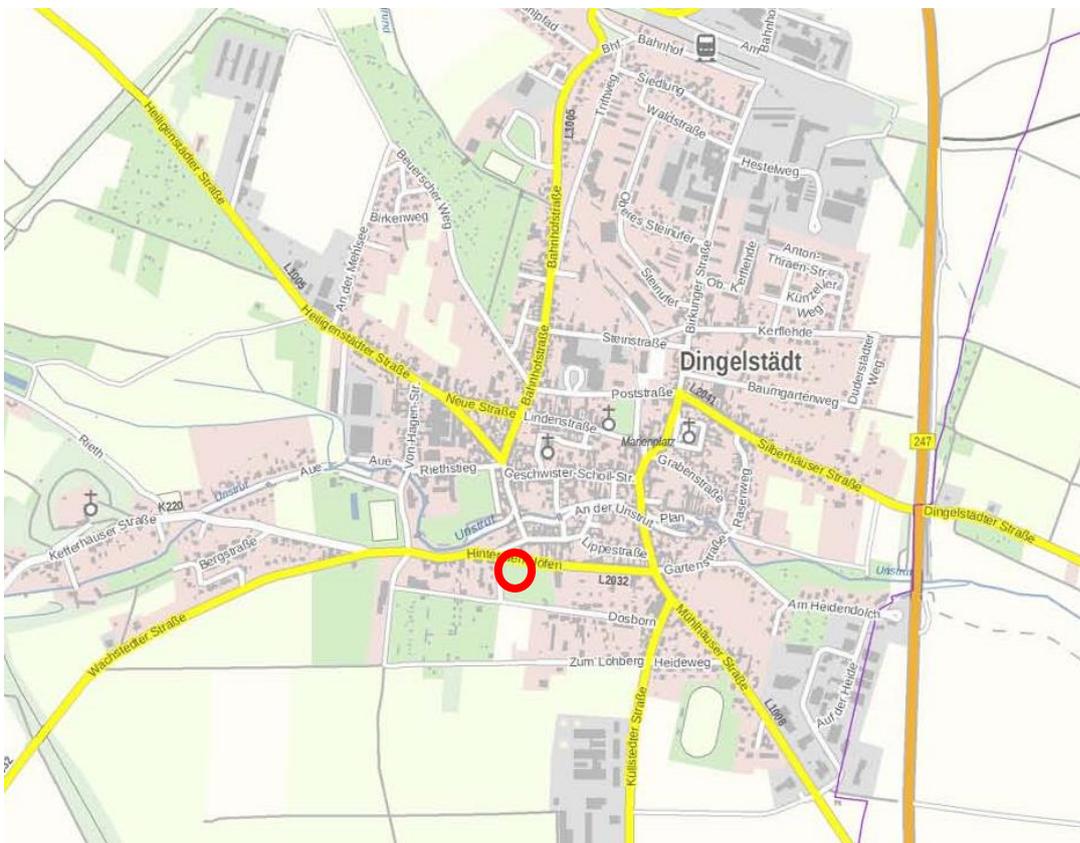


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2.2 Rechtliche Grundlagen

Das zur Bebauung vorgesehen Grundstück befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Dingelstädt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dingelstädt enthält keine Informationen zur Abgrenzung des Innen- / und Außenbereiches.

Im FNP der Stadt Dingelstädt ist das Grundstück als Mischgebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gekennzeichnet.

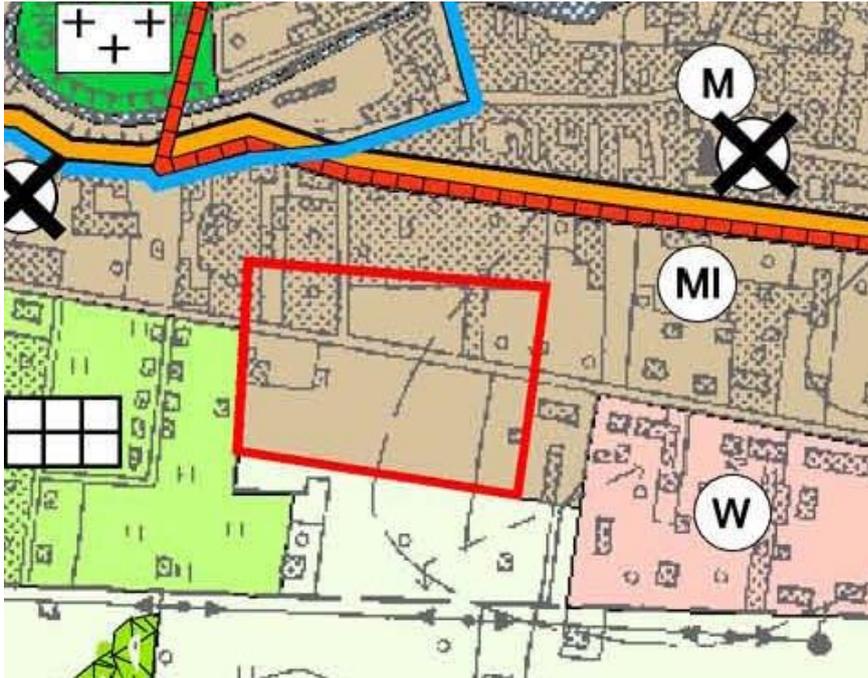


Abbildung 2: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt

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 der Offenlandbiotopkarte und der Schutzgebietskarte keine geschützten Biotope oder Naturdenkmäler.

## 2.3 Naturräumliche Lage und Ausstattung

Naturräumlich befindet sich in einiger Entfernung vom Plangebiet im Westen von Dingelstädt der Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal, das Landschaftsschutzgebiet Obereichsfeld sowie das Flächennaturdenkmal Riethwiese und im Nordosten der Stadt das FFH-Gebiet Mittlerer Dün.



Abbildung 3: Schutzgebiete um Dingelstädt mit der Lage des Geltungsbereiches

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.

## 2.4 Kurzdarstellung der Baumaßnahme

Das Gebäude ist als zweigeschossiges Haus in offener Bauweise, mit einer Grundfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> geplant. Die Wohnnutzung wird für den Eigenbedarf geplant. An das Wohngebäude gliedert sich Garagen mit einer Grundfläche von 36 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> an. Die auf dem privaten Grundstück vorhandenen Gehölze sollen soweit wie möglich erhalten werden.

Die geplante Gewerbenutzung beschränkt sich auf den Vertrieb von Textilien. Die Büro- und Aufenthaltsräume mit den dazugehörigen Sozialräumen sind in einem abgegrenzten Bereich vom Wohngebäude geplant. Im Außenbereich werden die PKW und Transportfahrzeuge abgestellt.

Die an das Gebäude grenzenden Freiflächen weisen neben Rasenflächen, etwa 42 m<sup>2</sup> Terrassenflächen, ca. 160 m<sup>2</sup> gepflasterte Hauszugangswege, Gehwegflächen und Stellplatzflächen auf. Durch die Umsetzung der Baumaßnahme werden somit ca.360 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird eine Überbauung von 471 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermöglicht.

### 3 Bestandsaufnahme und -Bewertung

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des B-Plangebietes festgelegt.

Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dieses zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich ist bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist. Die Bestandsaufnahmen zu dem Plangebiet erfolgten im Herbst des Jahres 2018.

#### 3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden Erholung und Freizeit maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine eingezäunte Grünlandfläche innerhalb der Ortslage Dingelstädt.

Eingegrenzt wird der Geltungsbereich durch Verkehrsflächen mit angrenzender Wohnbebauung im Norden und Westen, östlich und südliche befindet sich Grünlandflächen mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

#### 3.2 Schutzgut Flora und Fauna

Das Untersuchungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche, sowie kleingärtnerische Nutzung anthropogen orientiert und stellt eine Gartenbrache dar. Eine Bebauung ist im geringen Maße durch eine kleine Gartenlaube und zwei Wohnwagen vorhanden. Auf den Flurstücken befinden sich Großgehölze, Hecken und Staudenfluren, die in der festgesetzten Privaten Grünfläche weitest gehend erhalten werden sollen.

Im Biotopwertverfahren Thüringens kommt die Gartenbrache mit den verschiedenen Bauten eine mittlere Bedeutungsstufe zu und wird mit 30 Punkten bewertet.

Diese Strukturen haben für das Schutzgut Flora und Fauna eine hohe Bedeutung.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des Naturschutzes sind im RPNT für den Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungszwecke und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Struth, Flur 1, Flurstück 93, vorzusehen sowie mit Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei den Zufallsbeobachtungen zu den Vögeln wurden weitverbreitete, wirkungsunempfindliche Arten festgestellt. Der Erhaltungszustand dieser Arten ist gut bis sehr gut. Aufgrund der intensiven Nutzung des Umfeldes an der Straße „Hinter den Höfen“ sind als weitere Arten auch nur störungsunempfindliche Arten zu rechnen.

Bei der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Arten zu erwarten. Durch die Neuanpflanzungen von heimischen Hecken und Bäumen ist keine Veränderung der Attraktivität als Brut- und Lebensraumtyp sowie für das Schutzgut Fauna und Flora zu erwarten.

### **3.3 Schutzgut Boden**

Gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Das BBodSchG findet gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG nur auf Bereiche Anwendung, die nicht durch das BauGB geregelt werden. Durch die Bodenschutzklausel im BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

In § 202 BauGB ist der Schutz des Mutterbodens verankert („...in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind großmaßstäbliche Informationen über die Bodeneigenschaften nötig. Diese Informationen liegen für das Land Thüringen nur lückenhaft in Form von digitalisierten und aufbereiteten Daten der Bodenschätzung. Es ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Daten keine nach der Erfassung der Bodeneigenschaften erfolgten Bodenveränderungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen berücksichtigen.

Der Boden im Untersuchungsgebiet weist laut Bodengeologischer Karte (BGKK100) den Bodentyp „Löss- Fahlerde“ (loe4) auf lößdominierten Fließerden mit einer unsicheren Mächtigkeit auf (s. Abb. 4).

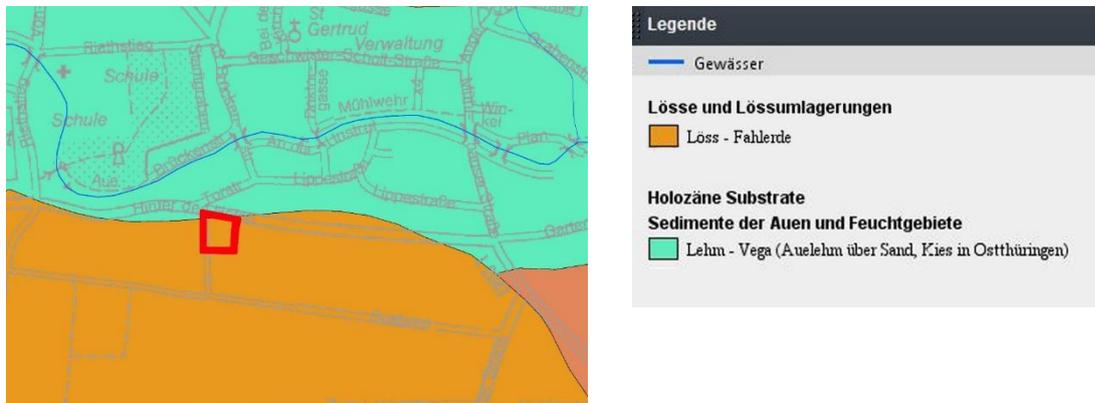


Abbildung 4: Auszug der Bodengeologischen Karte (BGKK), Löss-Fahlerde (loe4) im Planungsgebiet (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

Gemäß der Beschreibung der Leitbodenformen (Rau et al. 2000) sind folgende Bodeneigenschaften für Löss-Fahlerde angegeben:

- relativ hohe Schwankungsbreite der Bodeneigenschaften, im Durchschnitt mittelgründige, mäßig bis gut wasserspeicherfähige Standorte mit reichlicher Kalkreserve
- ausgeglichener Wasserhaushalt, nur lokal Staunässe in Verbindung mit tonigem Untergrund
- stellenweise höherer Steingehalt und Flachgründigkeit
- mäßiges Krümelgefüge, allgemein hohes Nährstoffpotential
- z.T. hochleistungsfähige, lössähnliche Böden

Der für das Planungsgebiet vorhandenen Bodenschätzwert (s. Abb. 5) weist die Bodenart Lehm (L) mit einer Zustandsstufe 3 aus, gemäß dem Ackerklassenzeichen des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG).

Kennzeichen für diese Zustandsstufe ist eine mittlere Ertragsfähigkeit sowie eine geringe Durchwurzelung von Faserwurzeln. Die geologische Entstehungsart ist Löss. Die Bodenzahl, welche das landwirtschaftliche Ertragspotential eines Bodens beschreibt, liegt bei 75 (von 100).



Abbildung 5: Bodenschätzdaten im Planungsgebiet, Bodenschätzwert L3L6 75/69, Quelle: geoproxy Thüringen

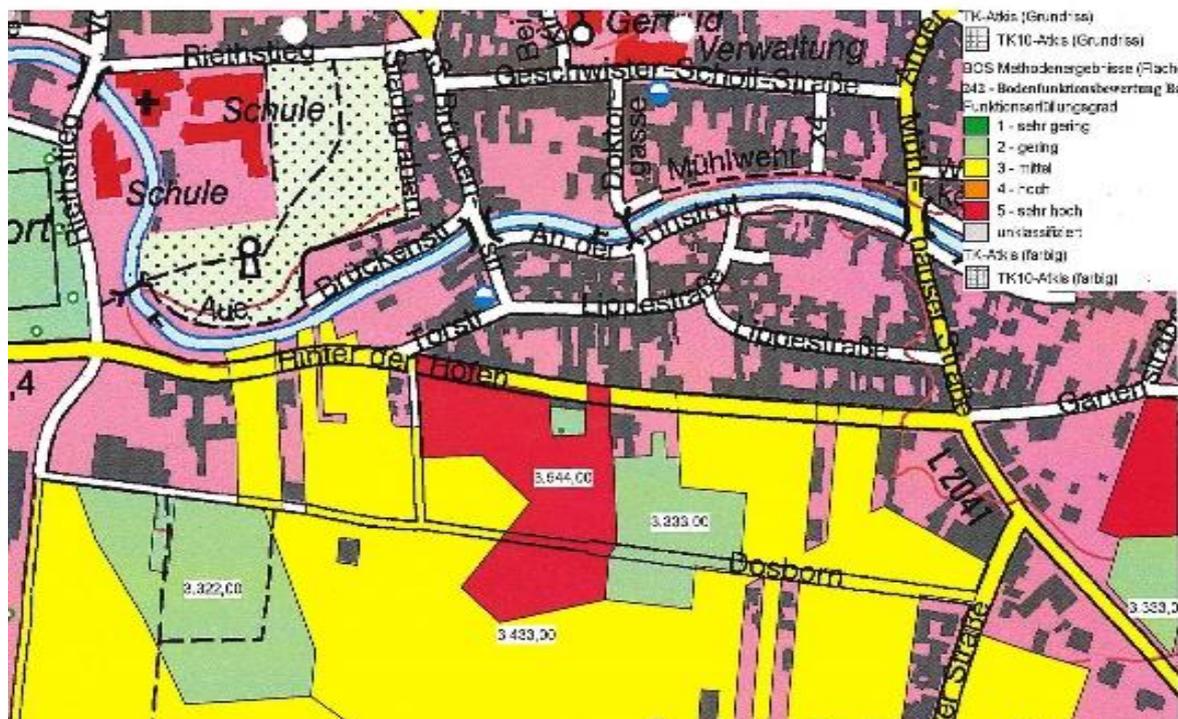


Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Kartenauszug

Dass der im Planungsgebiet vorhandene Boden eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einnimmt, sowie Altlasten aufweist, ist nicht bekannt.

Die Bewertung des Bodens erfolgt auf der Basis der zur Verfügung stehenden Bodendaten.

Die Bodenfunktionsbewertung im des Plangebiet (Abb. 5) zeigt folgende Einzelwertigkeiten auf:

Biotop:	3 (mittel)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	5 (sehr hoch)
Wasserspeichervermögen:	4 (hoch)
Nitratrückhaltvermögen:	4 (hoch)

### **Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“**

Böden mit extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften (trocken, nass, nährstoffarm) werden mit einer hohen Leistungsfähigkeit bewertet, da sie hohes bodenbürtiges Potenzial zu Entwicklung schützenswerter Pflanzenbestände aufweisen. Der vorhandene Lössboden weist eine hohe Wasserspeicherfähigkeit mit einer Neigung zur Staunässe und gering entwickeltem Krümelgefüge auf (vgl. TLUG: Legende zur bodengeologischen Konzeptkarte). Durch die ehemalige intensive Nutzung als Gartenland ist der Boden geprägt durch Nährstoffeinträge und teilweise regelmäßigem Umbruch.

Dem Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ wird ein mittlerer Erfüllungsgrad zugesprochen (Klasse 3).

### **Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Ertragspotenzial des Bodens“**

Das Ertragspotenzial eines Bodens leitet sich aus den Bodenzahlen der Bodenschätzung ab. Anhand der vorhandenen Bodenzahlen kann dem vorhandenen Boden eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben werden und wird somit mit Klasse 5 bewertet.

### **Funktion des Bodens im Wasserhaushalt**

Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt definiert sich über die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und wird über die nutzbare Feldkapazität abgeleitet. Der vorhandenen Bodenart kann eine hohe nutzbare Feldkapazität zugeschrieben werden. Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt wird mit Klasse 4 bewertet.

### **Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium**

Für die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium wird das Kriterium des Nitratrückhaltevermögens herangezogen. Aufgrund einer hohen Wasserspeicherfähigkeit und hohem Nährstoffaufnahmevermögen ist von einem sehr hohen Nitratrückhaltevermögen auszugehen und wird mit Klasse 4 bewertet.

### **Auswirkungsprognose Schutzgut Boden**

Das Plangebiet weist bezüglich des Schutzgutes Boden eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auf. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ermöglicht eine Befestigung und Bebauung der Mischgebietsfläche von 471 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenze. Dies führt zu einer Reduzierung der Regulierung und Produktion des Bodens und somit zu einer negativen Veränderung der ökologischen Situation.

Auf der Privaten Grünfläche ist eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 165,25 m<sup>2</sup> zulässig.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind vorrangig die qualitativen Fragen des Bodenschutzes und deren Kompensation von Bedeutung. Eine zusammenfassende Bewertung der verschiedenen Bodenfunktionen wird nicht vorgenommen. Eine differenzierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Bodens findet nicht statt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Zur Vermeidung der Bodenbeeinträchtigung sind die Zufahrts- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Porenbeton, großfugiges (Pflasterfuge >3 cm), wassergebundene Wegedecke) mit einer Versickerungsleistung von rund 30% als teilversiegelte Flächen herzustellen. Der Unterbau ist dementsprechend wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Terrassenflächen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.

Die baubedingten Bodenbeeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten und unterliegen den jeweils gültigen Regelwerken (ATV DIN 18320, DIN 18915). Der durch die Baumaßnahme ausgehobene Oberboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Planungsgebietes bodenschonend weiterverwendet werden. Ist dieses nicht möglich, ist der Boden gemäß §202 BauGB vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.

Sollten sich im Rahmen der Bauphase Verdachtsmomente für das Vorliegen von Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Im Zuge der Neuanlage wird die vorhandene Gartenlaube auf dem Grundstück abgerissen und die Wohnwagen sowie das Abbruchmaterial entsorgt.

Durch die zukünftige Nutzung der Freiflächen ist mit einem deutlich geringeren Nitrateintrag sowie Umbruch des Bodens zu rechnen.

Durch die im Baufeld verbleibenden Gehölze und die vorgesehenen Neupflanzungen von Obst- und Laubäumen sowie Sträucher erfolgt eine Verschattung des Bodens. Insbesondere bei längeren Trockenphasen wird dieser vor Austrocknung geschützt und die klimatische Funktionsleistung des Bodens erhöht. Die entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzenden Hecken fungieren als Windschutz und verhindern zusätzlich die Austrocknung des Bodens.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden und es werden durch die geplanten Maßnahmen auch zukünftig keine Gewässer beeinflusst. Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III (s. Abb. 6) und ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Schutzgebietes gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Diese sind beim Bau, sowie der Unterhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.



**Abbildung 7: Wasserschutzgebiet der Zone III  
(Quelle: geoproxy Thüringen)**

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.4.2017. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die Forderungen des DWA-Arbeitsblattes A -142 (Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Da das vorhandene Leitungsnetz nur bedingt aufnahmefähig ist, werden 90% der versiegelten Flächen nicht an das Kanalnetz angeschlossen und unter Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) zur oberflächennahen Versickerung auf dem Grundstück gebracht. Dabei ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in die Vorflut, ist die dementsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

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

Aufgrund des festgesetzten Versiegelungsgrades der überbaubaren und der nicht überbaren Grundstücksflächen kann von teilweisen Bodenverdichtung und Bodenversiegelung ausgegangen werden. Somit ist die Einwanderung von Oberflächenwasser in das Grundwasser mehr oder weniger gestört.

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.

### **3.5 Schutzgut Klima und 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.

Auf Grund der anthropogenen Belastung hat das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

### **3.6 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.

Vorteilhaft für das Landschaftsbild ist der Altbaumbestand und die Bepflanzung innerhalb des Planungsgebiets.

Prägende Landschaftsbestandteile sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich, mit der alten Gartenlaube und veralteten Wohnwagen, ist vollständig anthropogen belastet und hat damit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

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

### **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereichs. Einzel- und Kulturdenkmale nach Denkmalschutzrecht existieren nicht im Planungsgebiet. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht betroffen.

Kommt es im Rahmen der Baumaßnahme zu archäologischen Funden, ist die zuständige Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, zu informieren.

### **3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits überbauten Gebiet nicht zu erwarten.

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

#### 4 Maßnahmen des Naturschutzes

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme).

Ausgleichsmaßnahmen sollen die vom Vorhaben beeinträchtigten Werte und Funktionen gleichartig wieder herstellen. Durch Ersatzmaßnahmen sind unvermeidbare Beeinträchtigungen in sonstiger Weise zu kompensieren, in dem gleichwertige Biotopstrukturen bzw. Lebensräume in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum neu geschaffen werden.

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.

## 4.1 Bilanzierung von Eingriffssituation

Bestand	Flächengröße	Biotoptyp Bestand		Biotoptyp Planung			Biotoptypwertzahl
<b>Extensives Grünland</b>		Gartenbrache T <sub>p</sub> 9359 Bedeutung gering 30		niedrige offene Bauweise davon 60 versiegelt T <sub>p</sub> 9111 Bedeutung versiegelt 10 sonstige gestaltete Anlage T <sub>p</sub> 9319 Bedeutung mittel 25			
	942,00						
	471,00	50 versiegelt	30	9111	0	-30	-14.130,00
	471,00	50 unversiegelt	30	9319	25	-5	-2.355,00
<b>Garten</b>		Gartenbrache T <sub>p</sub> 9359 Bedeutung gering 30		sonstige gestaltete Anlage T <sub>p</sub> 9319 Bedeutung mittel 25			
	661,00						
	495,75	75 unversiegelt	30	9111	25	-5	-2.478,75
	165,25	25 versiegelt	30	9319	0	-30	-4.957,50
<b>Verkehrsfläche</b>		Wirtschaftsweg, unversiegelt T <sub>p</sub> 9214 Bedeutung sehr gering 5					
	197,00		5	9319	5	0	0,00
<b>Gehweg</b>		Fußweg, versiegelt T <sub>p</sub> 9216 Bedeutung versiegelt 10					
	99,00		0	9213	0	0	0,00
<b>Wertgewinn / Wertverlust</b>							<b>-23.921,25</b>

#### 4.2 Bilanzierung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahme	Flächengröße	Biotoptyp Bestand		Biotoptyp Planung			Biotoptypwertzahl
Anlage einer Streuobstwiese	1.216,00	Intensivgrünland Tp 4250 Bedeutung gering 20	20	Streuobstbestand auf Grünland Tp 6510 Bedeutung hoch 40	40	20	24.320,00
Wertgewinn / Wertverlust							24.320,00

### 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die vorgeschlagene Maßnahme zur Minderung des Eingriffes ist in dem Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die aufgeführte Maßnahme zum Ausgleich ist in dem Maßnahmenblatt dargestellt und im Planteil bzw. in den textlichen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gemäß ThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Vermeidung des Eingriffes wurden verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Begrenzung der Traufhöhe des Gebäudes auf 7,50 m
- zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt
- auf einer externen Maßnahmenfläche (Flurstück 93, Flur 1, Gemarkung Struth) wird eine Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen, die Streuobstwiese mit einer Gesamtgröße von 1.216 m<sup>2</sup> ist auf dem bisherigen Intensivgrünland anzulegen
- im Westen ist das Grundstück durch eine heimische Laubgehölzhecke einzufassen
- je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zwei hochstämmige Obst- oder Laubbäume und fünf Sträucher aus regionaler Herkunft zu pflanzen

Die Ausgleichmaßnahme der Anlage einer Streuobstwiese ist im nachfolgenden Maßnahmenblatt dargestellt. Mit der geplanten Ausgleichmaßnahme kann der Eingriff ausgeglichen werden.

#### 4.4 Maßnahmenblatt

<b>Maßnahmenblatt</b>		<b>S 1</b>
<b>Projektbezeichnung:</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Hinter den Höfen“	
<b>Vorhabensträger:</b>	Claudio Oppitz	

<b>Vermeidung</b>	<b>Schutz</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>Ersatz</b>	<b>CEF</b>	<b>FCS</b>
	X				

<b>Bezeichnung der Maßnahme:</b> Bodenschutz		
<b>Lage der Maßnahme:</b> Gemarkung Dingelstädt, Flur 19, Flurstück 1828		
<b>Flächengröße:</b> 1.921,00 m <sup>2</sup>		
<b>Grunderwerb erforderlich</b>	<b>Künftiger Eigentümer</b>	<b>Künftige Unterhaltung</b>
/	Flächeneigentümer	Flächeneigentümer
<b>Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /</b>		

<b>Begründung der Maßnahme</b>
<p><b>Auslösende Konflikte:</b> Bau eines Wohn- und Geschäftshauses</p> <p><b>Konflikt:</b> Überbauung von Grünland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen</p> <p><b>Notwendige Strukturen:</b> Schaffung von prägendem Grün, Schaffung von Biotopstrukturen</p>

<b>Ausgangszustand der Maßnahmefläche:</b>	Biologisch aktive Fläche, Boden (WST II-III) und WST IV
<b>Zielkonzeption der Maßnahmefläche:</b>	Sicherung und Schutz des Oberbodens im Bereich der geplanten Lager- und Baubetriebsflächen sowie der Begrenzung der Mengen des anfallenden Bodens

<b>Umsetzung der Maßnahme</b>						
<p><b>Beschreibung der Maßnahme:</b> Baubetriebsflächen werden nach Abschluss der Arbeiten und vor Auftrag des Oberbodens mechanisch mit einem Grubber gelockert. Die Verwendung von nährstoffreichen Fremdboden oder eine Ausdüngung des nährstoffarmen örtlichen Oberbodens ist nicht gestattet.</p> <p><b>Zielbiotop:</b> Streuobstwiese auf Grünland <b>Ausgangsbiotop:</b> Intensivgrünland</p> <p><b>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>vor Beginn der Bauarbeiten</td> <td>Im Zuge der Bauarbeiten</td> <td>nach Abschluss der Bauarbeiten</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table> <p><b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b> Die Bepflanzung ist entsprechend dem Pflanzschema anzulegen. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung, Verdunstung, Drahtrose und Wühlmauskorb zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Unterwuchs ist zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen.</p>	vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten		X	X
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten				
	X	X				

<b>Maßnahmenblatt</b>		<b>A 1</b>
<b>Projektbezeichnung:</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Hinter den Höfen“	
<b>Vorhabensträger:</b>	Claudio Oppitz	

<b>Vermeidung</b>	<b>Schutz</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>Ersatz</b>	<b>CEF</b>	<b>FCS</b>
		X			

<b>Bezeichnung der Maßnahme:</b> Anlage einer Streuobstwiese		
<b>Lage der Maßnahme:</b> Gemarkung Struth, Flur 1, Flurstück 93		
<b>Flächengröße:</b> 1.216,00 m <sup>2</sup>		
<b>Grunderwerb erforderlich</b>	<b>Künftiger Eigentümer</b>	<b>Künftige Unterhaltung</b>
/	Flächeneigentümer	Flächeneigentümer
<b>Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /</b>		

<b>Begründung der Maßnahme</b>
<b>Auslösende Konflikte:</b> Bau eines Wohn- und Geschäftshauses
<b>Konflikt:</b> Überbauung von Grünland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen
<b>Notwendige Strukturen:</b> Schaffung von prägendem Grün, Schaffung von Biotopstrukturen

<b>Ausgangszustand der Maßnahmeffläche:</b>	Intensivgrünland
<b>Zielkonzeption der Maßnahmeffläche:</b>	Streuobstwiese

<b>Umsetzung der Maßnahme</b>		
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b> Anlage einer Streuobstwiese auf Intensivgrünland. Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, Pflanzqualität: Hochstamm 2xv., StU 8-10 cm Sorten: Prunus communis 'Gute Luise', Prunus communis 'Gute Graue', Malus domestica 'Geflammer Kardinal', Malus domestica 'Jakob Lebel', Malus domestica 'Landsberger Renette', je 5 Stück, Pflanzabstand: 8,00 m		
<b>Zielbiotop:</b>	Streuobstwiese auf Grünland	
<b>Ausgangsbiotop:</b>	Intensivgrünland	
<b>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</b>		
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten
	X	X
<b>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</b> Die Bepflanzung ist entsprechend dem Pflanzschema anzulegen. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung, Verdunstung, Drahtrose und Wühlmauskorb zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Unterwuchs ist zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen.		



## **5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Das Planvorhaben sieht die rechtskräftige Sicherung des Geltungsbereiches als Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus vor.

Durch die Realisierung der vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen können die Umweltauswirkungen ausgeglichen und Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtzustandekommen der Planung wird kein Baurecht für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses geschaffen.

Eine Zerstörung der vorhandenen Biototypen (u. a. lineare Gehölzstreifen) und eine Flächenversiegelung durch den Neubau würden nicht stattfinden.

Eine Teilweise Vorbelastung in Hinblick auf die Schutzgüter bleibt erhalten, da sich im Umfeld bereits Wohnbebauung mit intensiv genutzten Flächen befinden.

### **5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses „Hinter den Höfen“ in Dingelstädt gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Ziel ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Gelände der Gartenbrache an der Straße „Hinter den Höfen“ rechtskräftig und städtebaulich zu sichern und einen Neubau des Wohn- und Geschäftshause zu ermöglichen.

## 6 Zusammenfassung

Ziel ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Gelände für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen sowie rechtskräftig und städtebaulich zu sichern.

Die Berechnung des Eingriffs im Planungsgebiet bezieht sich auf die potenziell mögliche Bebauung und nicht auf die real geplante Bebauung.

Die Auswirkungen auf die sich in der Umgebung befindlichen Schutzgüter ändern sich geringfügig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgten Eingriffe in das Potential Natur und Landschaft und Artenschutz. Durch die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einer externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Struth können die Eingriffe und die Versiegelung ausgeglichen werden.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.