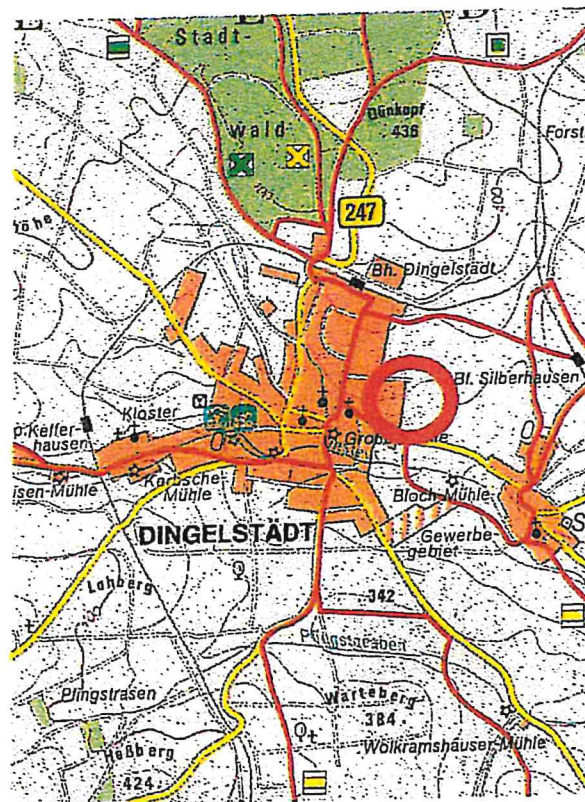


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baumgartenweg“



## Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Mai 1999

## Inhaltsverzeichnis

---

- 1.0 Bauleitplanung**
- 2.0 Regionale Einordnung
- 2.1 Natürliche Standortfaktoren
- 2.2 Umwelt und Landschaft
- 2.3 Baugrund
- 3.0 Planungsziele**
- 4.0 Planungsinhalt**
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise
- 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Verkehrserschließung
- 4.6 Ver- und Entsorgung
- 4.6.1 Wasserversorgung
- 4.6.2 Schmutzwasser
- 4.6.3 Regenwasser
- 4.6.4 Elektroenergieversorgung
- 4.6.5 Energieversorgung Gas
- 4.6.6 Fernmeldeversorgung
- 4.6.7 Abfallentsorgung
- 4.7 Immissionsschutz
- 5.0 Denkmalschutz**
- 6.0 Grünordnung**
- 7.0 Zusammenfassung**

## 1. Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine räumliche Gesamtplanung. Sie hat ein funktionsfähiges Gesamtkonzept für einen abgegrenzten Raum zu entwickeln und innerhalb dieses Raumes Konkurrenzen und Konflikte unterschiedlicher Nutzung zum Ausgleich zu bringen.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung ist für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darzustellen. Er schafft die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung mit dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt (§ 15 BauGB) zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als verbindlicher Teil der Bauleitplanung, enthält rechtsverbindliche städtebauliche Festsetzungen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches, sowohl die Genehmigungstatbestände des BauGB als auch dessen Eingriffsmöglichkeiten knüpfen weitgehend an die planerischen Festsetzungen an.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als gemeindliche Satzung beschlossen und gilt somit als kommunale Rechtsnorm.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Mit der Ausweisung dieser Bauflächen soll die derzeitige Ackerfläche entlang des Baumgartenweges als Bauland erweitert werden und somit entsprechend dem Bedarf und den Anforderungen, der Planungsvorlauf geschaffen werden, da das nördlich gelegene nicht mehr erweiterbare Bebauungsgebiet „Kehrflehde“ bereits voll ausgelastet ist.

## 2. Regionale Einordnung

Die Stadt Dingelstädt liegt im Süden des Landkreises Eichsfeld. Im Rahmen der regionalen Siedlungsstruktur übt sie die Funktion eines Unterzentrums in Nordthüringen aus und gewährleistet die Grundversorgung für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches.

Im Ergebnis der Verwaltungsreform im Freistaat Thüringen ist die Stadt Dingelstädt Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft, zu der neben der Stadt noch die 5 anliegenden Gemeinden Kreuzebra, Kallmerode, Helmsdorf, Kefferhausen und Silberhausen mit insgesamt 8658 Einwohnern (30.10.1998) zählen, geworden. Hinsichtlich besonderer Ordnungs- und Entwicklungsfunktionen füllt Dingelstädt u. a. die Gewerbefunktion aus. Verkehrstechnisch ist die Stadt an die überregionale Nord-West-Verbindungsachse Erfurt - Göttingen, welche als Bundesstraße 247 direkt durch Dingelstädt führt, angeschlossen. Künftig ist jedoch vorgesehen, die B 247 in Form einer Umgehung östlich, in ca. 100 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereichs, an der Stadt vorbeizuführen.

Die bahntechnische Anbindung wird über die überregionale Bahnstrecke 604 (Leinefelde - Erfurt) gewährleistet. Der Zugverkehr auf der Verbindung von Leinefelde nach Dingelstädt wurde ab 19.01.1997 eingestellt. Die Beförderungsaufgaben werden danach von der Verkehrsgesellschaft Landkreis Eichsfeld mbH wahrgenommen.

Im Rahmen der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit wird Dingelstädt zukünftig durch die neue BAB 38 Göttingen - Halle besser an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen sein.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden von der Zufahrtsstraße „Kerflehde“ (Flurstück 1473)  
im Osten durch Ackerflächen (Flurstück 1507)  
im Süden durch den „Baumgartenweg“ (Flurstück 1519),  
im Westen durch Wohn- und Gartengrundstücke (Flurstücke 1505/ 1 und 1505/ 2).

Das geplante Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,48 ha und erfaßt das folgende Grundstück der Gemarkung Dingelstädt: Flur 19; Flurstück 1506.

## 2.1 Natürliche Standortfaktoren

Das Gelände fällt von Westen nach Osten und von Norden nach Süden hin ab. Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Es beinhaltet keine rohstoffhöufigen Gebiete. Altbergbaubereiche mit untertägigem Abbau sind nicht vorhanden. Eine Kampfmittelbelastung ist für das Baugebiet nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Planung nicht berührt.

Auf dem Standort sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es wurde keine Bergbauberechtigung zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze beantragt, erteilt oder bestätigt und es ist kein Baubeschränkungsgebiet festgestellt.

## 2.2 Umwelt und Landschaft

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird gegenwärtig als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Bestandsaufnahme für die Umwelt und Landschaft erfolgt unter Beachtung der Vegetation, der Fauna, von Boden und Wasser sowie der Topographie im Zuge der Grünordnung. Der Eingriff in die Natur erfolgt durch die Bebauung und durch versiegelte Flächen. Kompensationsmaßnahmen werden durch die Grünordnung festgesetzt.

## 2.3 Baugrund

Für das Baugebiet wird eine Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht durchgeführt.

Die Ortslage und Umgebung von Dingelstädt sind durch Festgesteine des Mittleren und Oberen Muschelkalkes und durch quartäre fluviatile Lockergesteine der Unstrut über den Schichten des Mittleren Muschelkalkes gekennzeichnet. Der Hauptgrundwasserstand wird

durch das Niveau des Wasserstandes der Unstrut bestimmt und ist in unterschiedlichen Tiefen entsprechend den geologischen Bedingungen anzutreffen.

Auf Grund dieser allgemeingültigen Aussagen wird für den Planungsbereich von einer guten bis sehr guten Tragfähigkeit ausgegangen.

### **3. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von planungsrechtlich zulässigen Baugrundstücken sowie den dazugehörigen Erschließungsanlagen und Grünflächen.

Das Baugebiet verbindet zwei Stichstraßen (Baumgartenweg und Kerflehde) miteinander und führt die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Stadt einer Wohnbebauung zu.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der planerische Vorlauf geschaffen, um dem Bedarf an preiswerten Baugrundstücken Rechnung getragen. Desweiteren erfolgt mit der Planung eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung der Stadt.

Bei der städtebaulichen Betrachtung sind verschiedene Zielsetzungen der städtebaulichen Planung mit dem bedarfsgerechten Angebot an Wohnflächen in Einklang zu bringen. Kostengünstige und ökologische Lösungen sowie der sparsame Umgang mit Bauland fordern einen hohen Ausnutzungsgrad der zur Verfügung stehenden Flächen.

Die Bebauung des Plangebietes berücksichtigt diese Zielsetzung durch bedarfsgerechte Parzellierung bei der Baulandgewinnung. Innerhalb des Planungsgebietes werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die detaillierte Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in den grünordnerischen Festsetzungen, mit dem Ziel, das gesamte Baugebiet landschaftsgerecht auszubilden.

### **4. Planungsinhalt**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird zum Zwecke der Wohnbebauung erschlossen. Räume für freie Berufe in den Wohngebäuden werden bis max. 50% der Hauptnutzfläche zugelassen. Dabei wird dem Gebietscharakter der Umgebung entsprochen, welcher durch schon vorhandenen Wohngebäude geprägt ist.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ausgehend von den städtebaulichen Ansprüchen an das zum Zwecke der Wohnbebauung vorgesehene Gebiet werden hier die Bebauungsdichte sowie die Höhenentwicklung baulicher Anlagen festgelegt. Anlehnend an die Höhenausprägung der benachbarten Wohngebiete wird

eine zweigeschossige Bebauung gestattet, wobei das letzte Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden muß. Hierdurch soll ein gebietstypisches Wohngebiet entstehen.

Hierzu werden die Grundflächenzahl auf max. 0,4 und die Geschosflächenzahl auf max. 0,8 begrenzt.

Weiterhin werden die Traufhöhe auf max. 5,50 m und die Firsthöhe auf max. 9,0 m eingegrenzt. Als Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt die in der Gebäudemitte liegende natürliche Geländeoberkante.

Entstehendes Grün soll Dachflächen ausreichend verdecken und eine wirksame Ergänzung zu den horizontalen und vertikalen Bauflächen darstellen.

#### **4.3 Bauweise**

Die Bauweise regelt die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen zu den Grundstücksgrenzen. Die Festlegungen zur Bauweise haben einen erheblichen Einfluß auf die Gestaltung des Baugebietes. Der Gestaltungsgrundsatz, dem Plangebiet trotz sparsamen Umgangs mit Bauland ein ländlich ökologisches Gepräge in Stadtrandlage zu verleihen, wird durch die offene Bauweise nachhaltig unterstützt. Es sind ausschließlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Als höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt:

- für die Einzelhäuser max. 2 pro Gebäude
- für die Doppelhäuser max. 2 pro Doppelhaushälfte
- für die Reihenhäuser max. 1 pro Hausgruppenabschnitt und max. 4 pro Hausgruppe.

Die mikroklimatischen und gestalterischen Vorteile von Fassadenbegrünern sollten zur Gebäudegestaltung genutzt werden. Vertikalbegrünungen bewirken klimatische Verbesserungen, in dem sie Temperaturextreme an den Mauerwänden abpuffern. Gleichzeitig werden fließende begrünte Übergänge zu den verschiedenen Ebenen der Vegetation geschaffen. An den Nordseiten sind wintergrüne, an den Süd-, West- und Ostseiten sommergrüne Arten verwendbar.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen dargestellt.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden, wenn damit

- besser den Sicherheitsbedingungen entsprochen wird,
- die Erschließungsvariante kostengünstiger ist
- und keine Beeinträchtigung der Gestaltung entsteht.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind grundsätzlich auf eigenem Grundstück zu realisieren, um den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu belasten.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Mit der Erschließung des Plangebietes „Baumgartenweg“ werden die vorhandene Zufahrten Baumgartenweg und Kerflehde miteinander verbunden.

Für die Plangebietsstraße „A“ wird eine Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/ h festgelegt. Nach Tabelle 17 EAE 85/95 wird die Straße als Anliegerstraße (AS) mit maßgebender Erschließungsfunktion von 4,75 m Breite als Mischverkehrsfläche ausgebildet und der Begegnungsfall PKW/LKW vorgesehen.

Wegen der Lage in Trinkwasserschutzzone III werden alle von Kraftfahrzeugen befahrenen öffentlichen Flächen vollständig versiegelt. Die Straßenbreite, d.h. die Versiegelung der öffentlichen Flächen im Plangebiet ist auf ein optimales Maß reduziert worden.

Für die Straßenbaumaßnahmen sind die Hinweise der ZTVE - StB 94 maßgebend und anzuwenden. Der frostsichere Straßenaufbau ist in Abhängigkeit von der Bauklasse und den Frostkriterien nach RSTO 86 festzusetzen.

Die humose Oberbodenschicht ist als Unterlage für die geplanten Verkehrsflächen nicht geeignet und deshalb abzuschleifen. Als Richtwert für den verdichteten Unterbau bzw. Untergund gilt das Steifigkeitsmodul  $E_{v2} = 45 \text{ MN/ m}^2$ .

Die Straßenbeleuchtung soll ortstypisch gestaltet werden. Bei der Ausführungsplanung der Straße sind Gestaltung und Anordnung der Beleuchtung in Abstimmung mit allen Beteiligten festzulegen. Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Beleuchtung NA-Hochdrucklampen zu verwenden. Die Abstrahlungsrichtung ist nur auf die beleuchteten Wege zu richten. Die Lampen sind so niedrig wie möglich anzubringen.

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

Die Stadt Dingelstädt ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Das Kommunikationsnetz ist gut ausgebaut. Ein örtliches Erdgasnetz wurde neu errichtet.

Die Elektroenergieversorgung ist teilweise von Freileitungen auf unterirdische Verkabelung umgestellt worden. Für die weitere Verlegung dieser Medien zur Versorgung des Plangebietes sind Leitungstrassen im Straßenprofil (Schmutzwasser, Regenwasser, Gas, Beleuchtung, Elt, Telekom, Wasser) vorgesehen.

##### **4.6.1 Wasserversorgung**

Die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Dingelstädt erfolgt aus den ca. 65 m tiefen Brunnen nahe Silberhausen.

Ein Anschlußpunkt im Bereich der Kerflede ist vorhanden. An die Hauptwasserleitung (DN 150) wird im Kreuzungsbereich eine Versorgungsleitung (DN 100) angebunden welche zur Versorgung des Plangebietes dienen wird. Diese Leitung wird dann im Baungartenweg an die bestehende Leitung angebunden. Die Versorgung mit Trinkwasser aus dem Umfeld ist so möglich.

Die Löschwasserversorgung wird mittels Hydranten nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachleuten e.V. Arbeitsblatt 405 in Verantwortung des Trägers des Brandschutzes sichergestellt.

#### **4.6.2 Schmutzwasser**

Durch die vorhandenen Baugebiete wurde der Ausbau forciert vorangetrieben, so daß große Teile der Stadt bereits an das Schmutzwassernetz angeschlossen sind.

Der Anschluß an das zentrale Abwassernetz der Stadt Dingelstädt ist über den Anschlußpunkt im Bereich des „Baumgartenweges“ gegeben. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Obere Unstrut“.

#### **4.6.3 Regenwasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird versickert. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist es in Rückhalteanlagen aufzufangen und zur häuslichen und gartenspezifischen Nutzung zu verwenden. Das Fassungsvermögen von Rückhalteanlagen muß mindestens 25 Liter / qm Dachfläche betragen.

Das Niederschlagswasser der Straße wird mittels Mulden-Rigolen-System versickert, überschüssiges Wasser wird einem Versickerungsbauwerk zugeführt.

Hierbei findet die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt Anwendung.

#### **4.6.4 Elektroenergieversorgung**

Die TEAG versorgt die Stadt Dingelstädt über 20-KV Leitungen. In Verbindung mit der elektrotechnischen Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete der Stadt Dingelstädt wurden seitens der TEAG umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, welche noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Teilweise wurden bereits Freileitungen abgebaut.

Die Stromversorgung wird durch die TEAG sichergestellt. Die Verlegung der Kabel ist im Straßenbereich vorgesehen. Ein Anschlußpunkt im Bereich Kerflehe ist vorhanden.

Für an der westlichen und südlichen Bebauungsgrenze entlang führende Kabeltrassen wurde eine Überbauung mit baulichen Anlagen untersagt. Dies wird dauerhaft öffentlich rechtlich durch Festsetzung eines Leitungsrechtes nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB zugunsten der TEAG gesichert.

#### **4.6.5 Energieversorgung Gas**

Die Stadt Dingelstädt ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Eichsfeldgas GmbH versorgt die Stadt mit Erdgas. An die bereits im Baumgartenweg und in der Kerflehe liegenden Versorgungsleitungen wird angeschlossen und die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

#### **4.6.6 Fernmeldeversorgung**

Das Kommunikationsnetz ist flächendeckend in der Stadt gut ausgebaut, so daß auch das Planungsgebiet angeschlossen werden kann. Zur Erschließung des Baugebietes werden Trassen für die Telekom vorgesehen. Die Kabel werden 0,6 m tief verlegt, über den Kabeln ist 30 cm stark abzusanden (Sand oder feinkörniger Kies).



Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Bebauungsgebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeleitungen erforderlich. Die Einrichtung der gewünschten Anschlüsse ist durch den jeweiligen Eigentümer rechtzeitig bei der Telekom zu beantragen.

#### **4.6.7 Abfallentsorgung**

Im Baugebiet sind Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden.

Die Entsorgung von Abfällen unterliegt den Bestimmungen der Abfallsatzung des Landkreises, wonach besonders folgende Regelungen zu beachten sind:

- Übergabe der angefallenen Abfälle an den Landkreis zur Entsorgung
- Eigen- oder Fremtransport von Abfällen auf eine Abfallentsorgungsanlage, die durch den Landkreis nicht eingesammelt oder transportiert werden

#### **4.7 Immissionsschutz**

Es sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Im Hinblick auf die Neutrassierung der B 247, welche in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet verlaufen wird, wird am östlichen Rand des Plangebietes zur Erhöhung der Attraktivität und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ein ca. 4 m hoher und 14 m breiter Erdwall errichtet. Neben der Schaffung eines harmonischen Überganges vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft ergibt sich eine zusätzliche Abschirmungs- und Schutzfunktion im Hinblick zur geplanten B 247. Die geforderten Schallschutzwerte nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) werden lt. den Ergebnissen der schallschutztechnischen Berechnung der Planfeststellung im Baugebietsbereich auch ohne rechnerische Berücksichtigung der positiven schallschutztechnischen Wirkung des geplanten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde begrünten Erdwalles eingehalten.

#### **5. Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Bodendenkmale sind im Baugebiet nicht bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten jedoch Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen und ähnliches entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11 in 99423 Weimar, Tel. 03643/ 3240 anzuzeigen.

#### **6. Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten alle Maßnahmen, die einzelnen Grünräumen und Grünflächen eines Siedlungsgebietes räumlich und funktional zugeordnet sind. Zur Sicherung der ökologischen und grünordnerischen Belange in der Bauleitplanung sind insbesondere die Erhaltung und Sicherung der naturräumlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens einschl. mineralischer Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft, als auch die Belange der Wirtschaft, der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Die Grünordnung trifft Aussagen darüber, wie die einzelnen Grünräume und Grünflächen innerhalb der einzelnen baulichen Anlagen einzugliedern und im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung zu bewahren, zu pflegen und allen Bewohnern optimal dienstbar zu machen sind. Sie hat das Ziel, die Wohlfahrtswirkung des Grüns zu erhalten und zu fördern. Die Grünordnungsplanung ist den Zielen des §1 NatSchG verpflichtet. Bezüglich der Grundsätze zur Verwirklichung dieser Ziele ist auf §2 NatSchG zu verweisen. Bei der Einordnung der Zielvorstellungen für die Grünordnung müssen die Wechselbeziehungen zwischen gebauter und natürlicher Umwelt in Einklang gebracht werden.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme neuer Flächen, die bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt werden, sowie zur Einbindung in die Landschaft, erhält das Plangebiet an seiner östlichen Grenze einen aus einem bepflanztan Erdwall bestehenden Grünrand. Neben der Schaffung eines harmonischen Überganges vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft ergibt sich eine zusätzliche Abschirmungs- und Schutzfunktion im Hinblick zur geplanten B 247.

Der Wall wird auf 8,0 m Breite sechsreihig mit Sträuchern (60-100 cm hoch) und Heistern (100-150 cm hoch) entsprechend Artenliste der textlichen Festsetzungen bepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt bei Sträuchern in der Reihe 1,0 m bei Heistern in der Reihe 3,0 m, wobei die versetzten Reihen 1,3 m Abstand voneinander besitzen. Das Verhältnis von Heistern zu Sträuchern beträgt 20:80.

Eine 2-jährige Anwuchs- und Erhaltungsgarantie der Pflanzungen ist zu sichern. Die Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung durch den Vorhabensträger durchgeführt. Die Grundstückseigentümer haben die gepflanzten Gehölze zu schützen und zu erhalten.

PKW-Stellflächen und Einfahrten in die Baugrundstücke dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, großfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) befestigt werden.

Der Fugen- und Lochanteil muß mindestens 25% betragen. 20% der nicht überbauten Flächen dürfen als Stellflächen befestigt werden.

Die verbleibende nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu 100% gärtnerisch zu nutzen. Die Bepflanzung der Grünflächen erfolgt mit Arten gemäß Artenliste der Textlichen Festsetzungen. Eine Bepflanzung mit Koniferen und Nadelgehölzen darf max. 20% der Grünfläche nicht überschreiten.

Der Ausführungszeitraum für die Bepflanzung des Plangebietes sowie der Kompensationsfläche ist nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, wenn diese im Zeitraum der Pflanzperiode abgeschlossen ist, jedoch spätestens bis zur nachfolgenden Pflanzperiode.

## 7.0 Zusammenfassung

Das Plangebiet „Baumgartenweg“ schafft neuen Wohnraum und deckt so einen dringenden Bedarf.

Im direkten Anschluß an den Ort gelegen und im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Dingelstädt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, verursacht es keine Zersiedelung der Landschaft und keine einseitige Ausdehnung des Ortes.

Das neue Wohngebiet schafft mit seinen Grünanlagen eine gute Einbindung in die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung.

Die Bebauung stellt (wie jede Bebauung) einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, jedoch können die zur Kompensation geplanten Anpflanzungen gegenüber der bisherigen Nutzung die Vielfalt der Naturlandschaft vermehren.

Mai 1999<sup>1</sup>