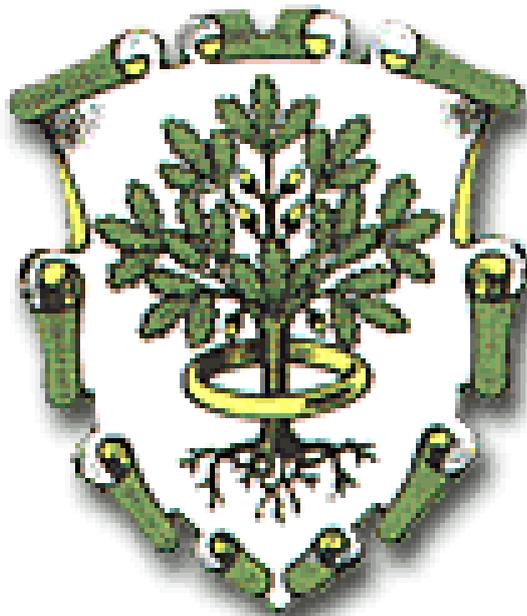


Stadt Dingelstädt



BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „Riethpark“

Begründung



Teil 1 Planungsbericht	3
1. Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	8
3. Flächennutzungsplan, Raumplanung	16
4. Festsetzungen	18
4.1 Größe und Gliederung	18
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung SO-Gebiet	19
4.3 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage -	20
4.4 Fläche für den Gemeinbedarf	22
4.5 Private Grünfläche -Privatgarten-	22
4.6 Verkehr, Erschließung	23
4.7 Wasserflächen	25
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	25
4.9 Schutz des Bodens und Grundwassers	26
4.10 Hinweise	27
5. Umweltschutz	29
5.1 Umweltschutz	29
5.2 Baugrunduntersuchung	29
5.3 Wasserschutz	29
5.4 Immissionsschutz	30
5.5 Denkmalschutz	33
5.6 Klimaschutz	33
6. Eingriffsregelung	34
7. Technische Infrastruktur	34
8. Bodenordnung	36

Teil 2

Umweltbericht

Planungsbüro Axel Köbele, Tannengasse 3, 3733 Wehnde

Anlagen

Schalltechnische Begutachtung 19 2434-I

zum Bebauungsplan Nr. 27 „Riethpark“ der Stadt Dingelstädt, April 2019

(Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Auf der Katzenburg 1, 33759 Grosslohra)

Erschließungskonzept



Teil 1 Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadt Dingelstädt in einer Entfernung von ca. 1.200 m Entfernung zum Stadtzentrum am Fuße des Kanonenbahn-Radweges der ehemaligen Eisenbahnstrecke Leinefelde-Eschwege. Das Plangebiet befindet sich am Ende der Straße Rieth, die von der Kefferhäuser Straße in nordöstliche Richtung abzweigt und vor der Bahnanlage bzw. dem Riethpark endet.

Der Bereich umfasst das Riethpark-Gelände an der Straße Rieth sowie den Böschungsbereich der ehemaligen Bahnanlagen und heutigen „Kanonenbahn“, die vom Kanonenbahnverein e.V. Lengenfeld unterm Stein unterhalten und als Freizeiteinrichtung mit Draisinenverkehr betrieben wird, sowie nördlich des Parkgeländes gelegene private Gartenflächen. Darüber hinaus umfasst der Planbereich noch eine bisherige Wiesenfläche östlich des Riethparks, die vorhandenen Erschließungsstraßen und -wege zwischen den Parkflächen und den privaten Gärten, zwischen den Parkflächen und der östlich gelegenen Wiese sowie die Straße Rieth südlich auf Höhe der vorgenannten Wiesenfläche. Desweiteren wird eine weitere Wiesenfläche nördlich der vorgenannten Wiese in den Geltungsbereich einbezogen und der zwischen dieser Wiese und den nördlich gelegenen privaten Gärten befindliche Wirtschaftsweg. Den Bereich quert von Westen nach Osten ein Gewässer (Ischengraben und Riethbach) in Form eines offenen Grabens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Parkgelände vollständig, dementsprechend entspricht die südliche Planbereichsgrenze auch der südlichen Ausdehnung des Plangeländes. Diese südliche Grenze verläuft in östliche Richtung bis zur Ostseite der östlich des Parkgeländes gelegenen Wiese. Die östliche Planbereichsgrenze verläuft entlang der Ostgrenze der Wiese und folgt dann der Nordseite der Gewässerparzelle bis zur Ostgrenze der nördlich der vorgenannten Wiese gelegenen Wiese und folgt dem Weg bis zum östlichen Ende der vorhandenen privaten Gärten nördlich des Parks. Die Planbereichsgrenze verläuft entlang der östlichen Begrenzung des östlich gelegenen Gartengrundstücks bis zum nördlich der privaten Gärten gelegenen Wirtschaftsweg, der als Grasweg angelegt ist. Der Wirtschaftsweg bildet die nördliche Planbereichsgrenze, wird aber nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Westlich der privaten Gärten am Fuße der „Kanonenbahn“ verläuft die Planbereichsgrenze wieder nach Süden bis zum Parkgelände. Hier wird als Ergänzung des Parkgeländes noch der bewaldete Böschungsbereich der Bahnanlagen bis zum Böschungskopf auf Breite der Westseite des Parkgeländes in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Planbereich umfasst damit eine Flächengröße von ca. 38.460 m².

Mit den vorgenannten Flächen werden folgende Flurstücke der Gemarkung Dingelstädt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

- Flurstücke 655/1, 655/2, 656/1, 656/2, 657/1, 657/2, 657/3, 659, 660, 661 (vorhandene private Gärten)



- Flurstück 658 (Grabenparzelle im Bereich der Gärten)
- Flurstück 654 (Ischengraben südlich der privaten Gärten)
- Flurstück 665 (Riethbach, im östlichen Planbereich)
- Flurstück 663 (Wirtschaftsweg nordöstlich des Parks)
- Flurstück 653 (Wirtschafts- und Anliegerweg nördlich und östlich des Parkgeländes)
- Flurstücke 649, 666, 670 (teilw.) (Wiese östlich des Parkgeländes)
- Flurstück 664 (Wiese nordöstlich des Parkgeländes)
- Flurstück 650 (teilw.) (Straßenfläche der Straße Rieth)
- Flurstücke 651, 652/1, 652/2 (Parkanlage)
- Flurstück 41/7 (teilw.) (Böschungsbereich der Bahnanlagen mit Bereichen des Parkgeländes)

Das Parkgelände ist derzeit über die asphaltierte Straße Rieth mit einer Breite von ca. 3,50 m mit beidseitigen Grünflächen in Form von Rasenflächen erschlossen. Die südwestlich an das Parkgelände anschließenden Grünland und Gartenflächen werden über einen Parkweg erschlossen. Von der Straße Rieth zweigt an der Südostecke des Parkgeländes ein geschotteter Wirtschafts- und Anliegerweg mit einer Breite von ca. 3,0 m mit beidseitigen Grünstreifen ab, der östlich und nördlich um das Parkgelände verläuft und den nach Osten abzweigenden Wirtschaftsweg, die privaten Gärten und die baulichen Anlagen im Parkgelände sowie in Weiterführung in westlicher Richtung mit Unterführung der Bahnanlagen die westlich der Bahnanlagen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Die westlich der Bahnanlage gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind auch über vorhandene Wirtschaftswege westlich der Bahnanlage von den Straßen Mühberg und der Dingelstädter Straße südwestlich des Plangebiets erschlossen.

Die privaten Gärten stellen sich vorrangig als Gartenflächen mit Wiesen und einzelnen Gehölzen sowie mit Laubenbebauungen in unterschiedlicher Größe dar. Nutzgärten sind nur vereinzelt angelegt. Erschlossen sind die Gärten von dem nördlich der Gärten gelegenen Grasweg sowie Zuwegungen über den südlich der Gärten gelegenen Graben vom Wirtschafts- und Anliegerweg sowie dem nordöstlich gelegenen Wirtschaftsweg.

Der Ischengraben ist als offener Graben geführt mit Querungen zu den privaten Gärten und eine Furt für den nordöstlich gelegenen Wirtschaftsweg sowie einer Brücke, die für Fußgänger eine Querung des Gewässers zum vorgennannten Wirtschaftsweg ermöglicht. In südöstliche Richtung verläuft das Gewässer weiter mit der Bezeichnung Riethbach. Die Grabenparzellen weisen im Westen und Osten beidseitig Gehölze entlang der Uferbereiche auf, die insbesondere im östlichen Bereich sehr ausgeprägt sind und sich auch auf die Fläche der östlich des Parkgeländes gelegene Wiese ausdehnen. Im Bereich der privaten Gärten ist der Grabenbereich nicht sehr stark bewachsen.



Die südöstlich des Parks gelegene Wiesenfläche weist an der Ostseite und zum Gewässer einen Gehölzriegel auf und einzelne Bäume zum Parkgelände. Sie stellt sich sonst als Wiesenfläche ohne weitere Gehölze dar.

Die Wiese im nordöstlichen Planbereich, die eine Dreiecksform besitzt, ist zweiseitig von Bäumen und Sträuchern umgeben mit einer offenen Seite nach Osten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Böschungsbereich der Bahnanlage mit einer starken Böschungsneigung nach Osten ist mit Laubbäumen bewaldet.

Innerhalb der Parkanlage befinden sich im südwestlichen Bereich zwei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotop. Das westliche Biotop umfasst den innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen südlichen Bereich des Bahndammes. Östlich davor, befindet sich der Quellteich, der ebenfalls als Biotop geschützt ist. Ein weiteres nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop befindet sich auf dem Flurstück 661 im Nordosten des Plangebiets im Bereich der privaten Gärten und ein weiteres um den Riethbach im östlichen Bereich des Geltungsbereiches.

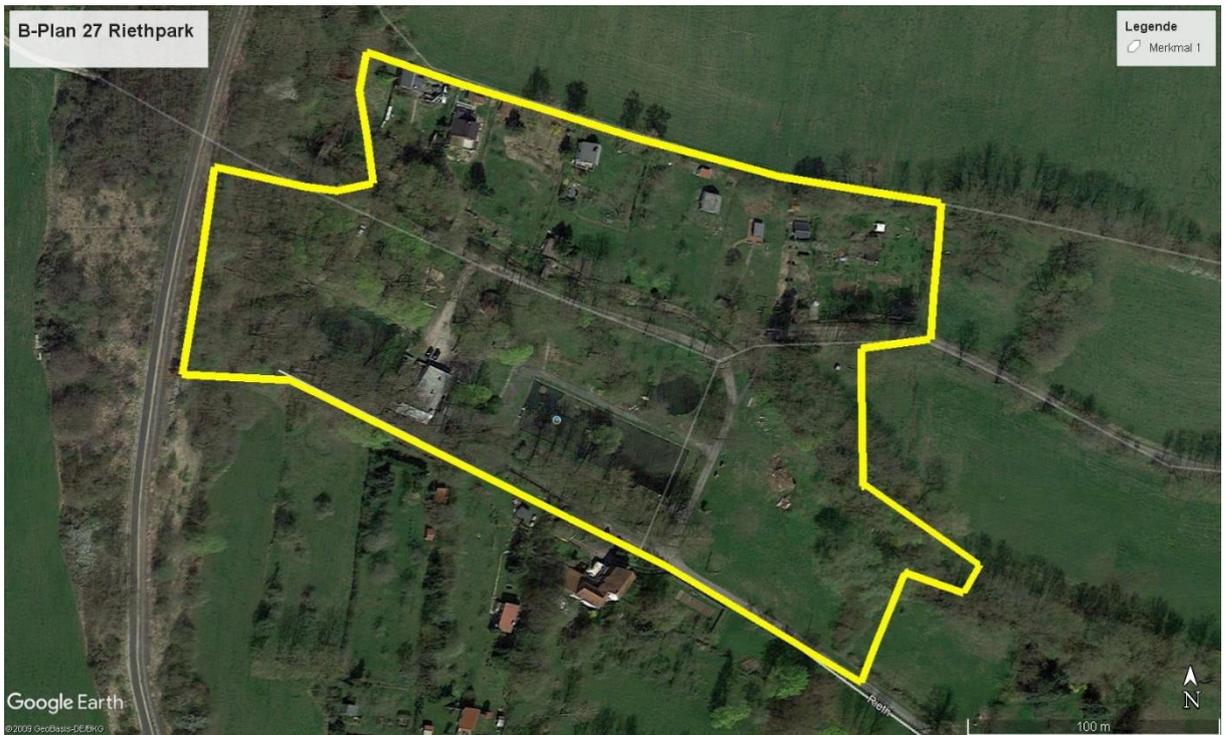
Der Riethpark, der vermutlich Ende des 18. Jahrhunderts entstanden ist, ist als Parkanlage mit Wegen, Plätzen und Bäumen sowie Wasserflächen und mit einzelnen Bauwerken angelegt. Das Parkgelände weist im Osten zwei Teichanlagen und im Westen einen Quellteich auf. Der Quellteich ist über Rohrleitungen mit den Teichanlagen verbunden. Das Wasser wird jedoch vorrangig über einen offenen Graben südöstlich des Quellteiches bis zu einem Wasserrad einer ehemaligen Mühle (Walkmühle) und von dort verrohrt nach Osten über die östlich gelegene Wiese bis zum offenen Gewässer abgeleitet. Von der ehemaligen Mühle sind nur noch Teile des Mühlengebäudes und das Wasserrad, das in den vergangenen Jahren einschließlich der umgebenden baulichen Anlagen saniert und erneuert wurde, erhalten. An die Reste des Gebäudes schließt sich das Vereinshaus als eingeschossige Baukörper in einfacher Bauweise mit leicht geneigtem Dach an. Das Vereinsgebäude liegt östlich des Quellteiches. Nördlich des Quellteiches befindet sich eine Grillhütte und ein Spielplatz. Die Teichanlagen im Osten sind mit befestigten Plätzen und Flächen umgeben und es finden sich weitere Spielgeräte im Umfeld der Teiche. An der südlichen Grenze des Parks befindet sich auf Höhe des südlichen rechteckigen Teichbeckens eine Brunnenanlage, die ortsüblich als „Saubrunnen“ benannt wird.

Der ursprüngliche Bau des jetzigen Vereinsgebäude stammt vermutlich aus dem Ende des 18. Jahrhunderts in Form eines Fachwerkbau. Dieses Ursprungsgebäude wurde immer wieder abgerissen, ergänzt und umgebaut. Aufgrund der Lage und der finanziellen Mittel wurde mit dem Gebäude immer nur der gerade notwendige Zweck abgebildet.

Nachfolgend sind zwei Luftbilder (Google Earth, Bildaufnahme vom 07.04.2018, maßstablos verkleinert) sowie ein Lageplan des Parks mit der Topographie abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

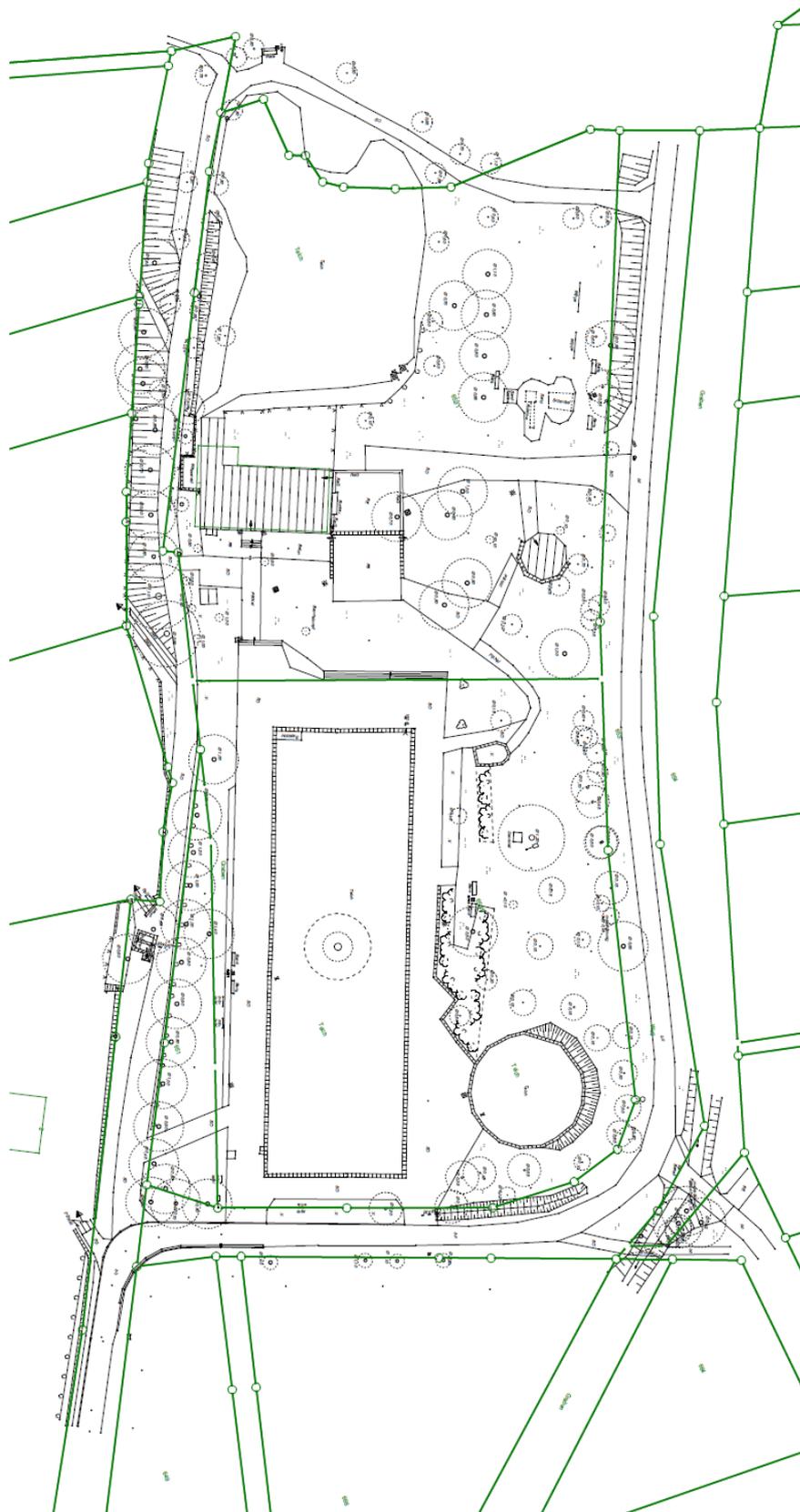


Luftbilder, maßstabslos verkleinert





Lageplan des Parks, maßstabslos verkleinert





2. Ziele und Zwecke der Planung

An die Stadt ist ein Investor herangetreten, der im Riethpark einen Gastronomiebetrieb und ein Baumhotel betreiben will. Da die Stadt daran interessiert ist, dass der Riethpark wieder an Qualität gewinnt, der Erholungs- und Freizeitwert des Riethparkgeländes durch einen Gastronomiebetrieb bereichert und insgesamt die Attraktivität des Riethparks wieder belebt und gesteigert wird, steht sie diesem Vorhaben sehr offen gegenüber. Im Zuge der Investitionen in einen Gastronomiebetrieb sind auch eine Sanierung und Ergänzung der Parkanlage mit z.B. Sanierung der Teichanlagen und neuen Außenbereichsflächen vor dem Gastronomiegebäude sowie Neugestaltung der Spielplatzanlagen möglich. Die Entwicklung des Riethparks soll jedoch auch weiterhin durch die Stadt erfolgen und der Park als öffentliche Parkanlage erhalten bleiben.

Um die Entwicklungs- und baulichen Möglichkeiten des Parkgeländes sowie der beabsichtigten Baumhotelanlage als Vorstudie zu ermitteln, hat die Stadt das Architekturbüro Waldhelm GmbH, Jena mit der Erarbeitung eines baulichen Konzeptes für den Gastronomiebetrieb beauftragt.

Nachfolgend ist das vom Architekturbüro erstellte Konzept in Auszügen, sowie die gestalterische Zielvorstellung abgedruckt:

Zielvorstellung:

Das Rieth hatte bei der ursprünglichen Gestaltung eines Parks im Quellengebiet mit fließendem klarem Wasser einen sehr mondänen Charakter Bild um 1935 (Quelle: www.breikuchen.de) mit Tennisplatz und Biergarten.

Bild um 1935



Dingelstädt/Eichsfeld. Kahnteich im Rieth



Die noch vorhandenen Travertin Platten und gestockten Natursteine umrahmen noch heute die beiden künstlich angelegten Teiche. In unserer Vorstellung könnte in der Mittelachse eine axialsymmetrisch angeordnete Gründerzeitvilla mit reich verzierter Fassade das Ensemble ergänzen.

Diese Idee des Entwurfs haben wir in unsere Zeit übersetzt und unabhängig von einer jetzt vorliegenden Recherche ähnliche Entwurfsgedanken, wie die Gartengestalter um die Jahrhundertwende aufgetragen. Der jetzt direkt am Teich liegende Weg wird durch eine Ruhezone mit Bänken und neuen Bäumen direkt am Teich gestaltet, die auch bei der Errichtung der Anlage so vorhanden war. Die beiden Wege neben der Ruhezone werden als Achsen vorbeigeführt und dadurch ergibt sich im Eingangsbereich Rieth eine mittig ausgerichtete Gestaltung der neu anzulegenden Architektur. Die vorhandenen großen und kleinen unregelmäßig angeordneten Parkbäume gilt es zu erhalten, um den Gedanken des Parks weiter zu führen. Die zunächst angedachte 2 geschossige Bauweise haben wir verworfen, um den Entwurf gestalterisch gegenüber dem stark ausgeprägten Grün zurück zu nehmen. Mit dem Gebäude möchte wir einen transparenten Glaspavillon schaffen, der oben und unten nur durch jeweils eine Decken- und Bodenplatte eingerahmt wird. Die Bodenplatte nimmt dabei den ursprünglichen Materialgedanken Travertin auf, der stufenlos von innen nach außen fließt. Die vorhanden Bäume werden aus dem Gebäude ausgespart und bilden innerhalb des Entwurfs Innenhöfe, die durch die Blätter im Sommer verschattet werden. Nahezu alle Außenwände werden als Kompletterverglasung ausgebildet und ermöglichen von innen als auch von außen Ein- und Durchblicke.

Die Anforderung der Übernachtungsmöglichkeit soll mit kleinen einzeln verstreuten Würfelräumen, die in der Art von Baumhäusern außerhalb der Parkanlage am Eisenbahndamm untergebracht werden, abgebildet werden. Die Fassade soll dabei die Gebäude „unsichtbar“ machen, in dem Teile mit einer verspiegelten Oberfläche ausgebildet werden.

Der Pavillon soll in moderner Stahlholzskelettbauweise mit Fußbodenaktivierung errichtet werden. Der Küchen- und der Sanitärbereich stellen die aussteifenden Kerne dar. Auf Grundlage des Fassadenrasters von 1,20 m entstehen Module als Fassadenbausteine Alu-Glas-Elemente im Fensterbereich, die aus der inneren Funktion und Raumanordnung heraus, eine flexible Öffnungsstruktur ergeben, die zum Grundprinzip der transparenten Gestaltung wird. Der Hauptraum wird für bis zu 130 Gäste ausgerichtet sein. Aus rein gestalterischer Sicht wäre es wünschenswert, das vorhandene Gebäude auf die ursprüngliche Fachwerkmühle zurück zu bauen, um der neuen Architektur im Park Raum zu geben und an den ursprünglichen Charakter anzuknüpfen.



Darstellung des Gestaltungskonzeptes als Luftbild



Darstellung des Gastronomiegebäudes, perspektivische Ansicht von Osten

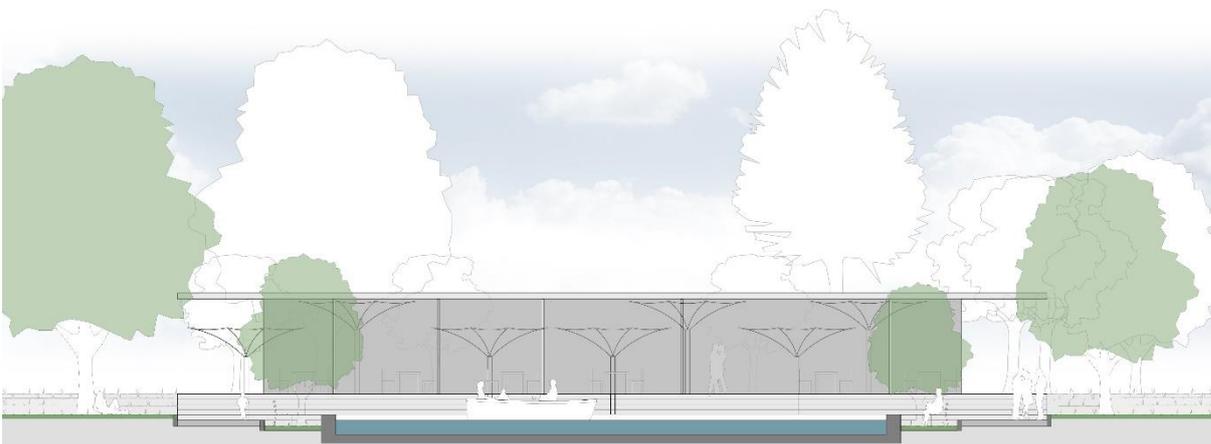




Darstellung des Gastronomiegebäudes, Blick nach Osten aus dem Gebäude



Darstellung des Gastronomiegebäudes, Ostansicht zu den Teichanlagen



Zwischenzeitlich ist der bisherige Investor von seinem Vorhaben zurückgetreten. Die Stadt möchte jedoch weiter an den Planungen zur Entwicklung des Riethparks festhalten.

Um den Gastronomiebetrieb und die „Baumhotelanlage“ im Riethpark, der planungsrechtlich im Außenbereich liegt, realisieren zu können, ist die Aufstellung eines



Bebauungsplanes erforderlich. Da die Stadt sehr an dem Projekt zur Entwicklung und Attraktivitätssteigerung des Riethparks interessiert ist, um die Qualität der Erholungs- und Freizeitbereiche in und um der Stadt Dingelstädt weiter zu entwickeln und auszubauen, hat die Stadt die Aufstellung des für das Projekt notwendigen Bebauungsplanes beschlossen.

Da sich zwischenzeitlich auch aufgrund der Stellungnahmen im Zuge der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Änderungen des bisherigen Planes ergeben haben und die Zielrichtungen der Stadt für die Nutzung des im Riethpark geplanten Gebäudes verändert hat, wurde ein erneuter Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Das geplante Gebäude im Riethpark soll nunmehr zur Entwicklung und Ergänzung des Erholungsbereiches des Riethparks für die Bürger der Stadt und dem Tourismus als Veranstaltungsgebäude für kulturelle und touristische Einrichtungen genutzt werden, mit Nutzungen, wie z.B. Vorträge, Ausstellungen und Angebote, die der Parknutzung und dem Tourismus dienen. Eine Bewirtung innerhalb und außerhalb des Gebäudes soll nunmehr vorrangig den Veranstaltungen dienen.

Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Vorgaben für die Umsetzung des Projektes zu treffen. Daher umfasst der Bebauungsplan vorrangig den Bereich der Parkanlage sowie den westlich angrenzenden bewaldeten Böschungsbereich der „Kanonenbahn“-Trasse in dem die geplanten Baumhäuser angelegt werden sollen.

Da an die Parkanlage nördlich private Gärten anschließen, die unterschiedliche bauliche Anlagen aufweisen und die planungsrechtlich nicht gesichert sind, da sie im Außenbereich liegen, und für den geplanten Gastronomiebetrieb und für die Parkanlage öffentliche Parkplätze fehlen, werden die Gartenflächen und Flächen, auf denen ein öffentliche Parkplatz angelegt werden kann, in den Geltungsbereich einbezogen. Um die öffentliche Erschließung der Parkanlage und der privaten Gärten zu sichern, werden zudem auch die vorhandenen Erschließungsstraßen und -wege in den Geltungsbereich aufgenommen.

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

Geplant ist den Bereich der vorhandenen Parkanlage mit Ausnahme des Bereiches für die geplante Kultureinrichtung, das Flurstück 664, die den geplanten Parkplatz umgebenden Freiflächen sowie den südwestlichen angrenzenden als Biotop geschützten Bereich des Bahndammes der jetzigen und geplanten Nutzung entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit einer Größe von ca. 16.298 m² auszuweisen. Der für das neue Gebäude mit kulturellen und touristischen Einrichtungen vorgesehene Bereich innerhalb der Parkanlage einschl. des Mühlengebäudes (bisheriger Bereich des Gastronomiebetriebes) soll nunmehr als Fläche für den Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (zu den kulturellen Einrichtungen zählen hier auch die vorgesehenen touristischen Nutzungen) mit einer Flächengröße von 1.640 m² und einer überbaubaren Fläche von ca. 1.450 m² festgesetzt werden. Die Gemeinbedarfsfläche soll auch das bestehende ehemalige Mühlengebäude, das im Zuge der Umgestaltung erneuert werden soll, beinhalten. Für die Teichanlagen, Wege, Plätze und Spielanlagen, die allgemein zu einer Parkanlage gehören und bereits vorhanden sind, soll keine spezielle Festsetzung erfolgen. Der bestehende Versiegelungswert, der durch die vorhandenen



baulichen Anlagen im Parkgelände besteht, soll jedoch bei einer Umgestaltung der Parkanlage oder durch Neuanlagen (ausgenommen ist der Bereich der Kultureinrichtung) nicht erhöht werden.

Die geplanten Baumhäuser sind als Beherbergungsbetrieb im nordwestlichen Bereich des Bahndammes geplant. Hier sollen ca. 8 Baumhäuser mit Grundflächen zwischen 20 – 30 m² in bis zu zweigeschossiger Bauweise entstehen, die entlang eines neu anzulegenden in Serpentinaform zur „Kanonenbahn“ führenden Weges oder strahlenförmig um einen zentralen Zugangsweg angelegt werden. Ein konkretes Konzept liegt hierfür noch nicht vor. Die einzelnen Baumhäuser sollen jedoch incl. Sanitärbereich angelegt werden, ohne ein zentrales Versorgungs- und Sanitärgebäude. Die Form der späteren Unterhaltung der Hotelanlage ist seitens der Stadt noch nicht geplant. Diese kann über eine digitale Plattform, der Stadt selbst oder einem vorhandenen Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieb erfolgen. Der Bereich, der für die Baumhäuser vorgesehen ist, soll als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Baumhaushotel festgesetzt werden. Die konkrete Nutzung wird über textliche Festsetzung geregelt.

Die vorhandenen privaten Gärten sollen ihrer Nutzung entsprechend als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Gärten planungsrechtlich gesichert werden. Die Gärten umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1.409 m². Die Flächeninanspruchnahme der Bebauung im Bereich der Gärten soll im Bebauungsplan zur Regelung der Flächenversiegelungen und Vermeidung einer weiteren unkontrollierten Bebauung der Gärten planungsrechtlich geregelt werden. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes soll dabei ein maximal zulässiger einheitlicher Versiegelungswert bestimmt und die bauliche Nutzung auf Anlagen der Gartennutzung (z. B. Gartenlauben mit Freisitzen, Geräteschuppen, Gewächshäuser) beschränkt werden. Vorhandene bauliche Anlagen, die den festzusetzenden Versiegelungswert überschreiten, können bestehen bleiben, soweit sie Bestandsschutz genießen und der Gartennutzung dienen. Ein Vertrauensschutz (§ 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke) wird nur für bauliche Anlagen, die vor dem 01.08.1985 errichtet und seit dem nicht verändert wurden, seitens der Baugenehmigungsbehörde anerkannt und besteht ansonsten der Bestandsschutz nur für genehmigte bauliche Anlagen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt für ein Großteil der baulichen Anlagen kein Vertrauensschutz oder eine Genehmigung vor.

Bei der Neuanlage von bestehenden Anlagen oder Neuanlagen auf Gartengrundstücken, die den zukünftigen Versiegelungswert noch nicht erreichen, soll die festzusetzende Grundfläche nicht überschritten werden. Da der bauliche Bestand (Gebäude) unterschiedlich verteilt auf den jeweiligen Gartengrundstücken steht und insbesondere aufgrund der starken Hanglage der Gärten eine bedarfsgerechte Bebauung bezüglich der Lage der Gartengebäude möglich sein soll, sollen im Bebauungsplan keine Vorgaben zur Lage der Gebäude in Form von Baufeldern getroffen werden.

Mit der geplanten Kultureinrichtung und dem geplanten Abriss des bisherigen als Vereinshaus genutzten Gebäudes wird der Verein aus dem Bereich des Parks verdrängt. Ein Ersatz ist seitens der Stadt dafür nicht geplant. Ursprünglich hatte die Stadt zum 1. Entwurf geplant, die vorhandene Grillhütte des Vereins zu übernehmen und auf das Flurstück 660 der privaten Gärten zu versetzen. Hiervon hat die Stadt nunmehr Abstand genommen. Das Flurstück 660 soll als private Gartenfläche verbleiben.



Auf der östlich des Parkgeländes vorgesehenen Wiesenfläche ist die Anlage des für Besucher der Parkanlage und der Kultureinrichtung erforderlichen Parkplatzes geplant. Über den Parkplatz soll auch die Wendemöglichkeit für den Anliefer- und Besucherverkehr sowie für Müll- und Rettungsfahrzeuge geschaffen werden. Die für den Parkplatz benötigte Fläche mit einer Größe von ca. 1.414 m² soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ausgewiesen werden. Die verbleibenden Freiflächen um die Parkplatzanlage sollen der Parkanlage zugeordnet werden.

Um die Erschließung der Gebiete planungsrechtlich zu sichern, sollen die vorhandenen Verkehrsflächen ihren Erschließungsaufgaben entsprechend als Straßenverkehrsflächen (Straße Rieth, Flächengröße ca. 742 m²) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (Flächengröße ca. 1.387 m²) festgesetzt werden. Die randlichen Grünflächen der Verkehrsflächen werden, soweit sie nicht der Parkanlage oder dem Gewässer zuzuordnen oder für den Ausbau der Straße erforderlich sind, als Grünflächen im öffentlichen Straßenraum Verkehrsgrün mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 641 m² ausgewiesen. Da die Straße Rieth mit ca. 3,50 m Breite ohne Ausweichbuchten für den sich begegnenden Verkehr den zukünftigen Anforderungen nicht entspricht, ist ein späterer Ausbau der Straße mit Ausweichbuchten erforderlich. Für die vorhandenen Wirtschaftswege ist derzeit kein weiterer Ausbau geplant.

Um die vorhandene Erschließung der südlich des Parkgeländes befindlichen Grünland- und Gartenflächen zu sichern, die derzeit über den vorhandenen südlichen Parkweg erfolgt, ist die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger vorgesehen. Die Grabenparzellen der innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässer Ischengraben und Riethbach sollen durch die Festsetzung als Wasserfläche -offene Gewässer- planungsrechtlich gesichert werden. Zum Schutz des Rietbaches und des vorhandenen Biotops mit den an den Bachverlauf angrenzenden vorhandenen Gehölzen sowie zur Entwicklung der Auenlandschaft, soll das Biotop im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden. Entlang des Ischengrabens sind im Bereich der privaten Gärten und dem Sondergebiet 10 m breite Schutzstreifen zum Gewässer (gem. § 29 Thüringer Wassergesetz (ThürWG vom 28.05.2019 mit in Kraft treten am 01.01.2020) vorgesehen, die von baulicher Nutzung, mit Ausnahme der vorhandenen baulichen Anlagen, freibleiben sollen.

Zum Schutz und Entwicklung der vorhandenen Biotope sollen diese neben ihrer vorhandenen oder geplanten Nutzung als Teil der Parkanlage oder der privaten Gärten festgesetzt und als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt werden. Die Biotope unterliegen dem BNatSchG und sind entsprechend geschützt. Bei Maßnahmen im Bereich der Biotope sind die Verbote und Vorgaben des BNatSchG zu beachten.

Mit den vorgesehenen baulichen Planungen wird ein Eingriff in Natur, Landschaft und Boden vorbereitet, der auszugleichen ist. Zudem können Schallemissionen von der geplanten Kultureinrichtung auf die schutzwürdige Nachbarschaft (Gärten, südlich gelegenes Wohnhaus) einwirken.

Zur Ermittlung der bestehenden Umweltbedingungen und den umweltbezogenen Auswirkungen der Planungen wurde ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung durch das Planungsbüro Axel Köbele, Wehnde erarbeitet. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden in den Bebauungsplan eingestellt. Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen sollen vertraglich gesichert werden.



Da auf Ebene des Bebauungsplanes als Rahmenplan für das konkrete Projekt keine Vorgaben zum Schallschutz getroffen werden sollen, da die notwendigen Maßnahmen projektbezogen in Abhängigkeit der Grundrissgestaltung des Gebäudes und der tatsächlich vorgesehenen Nutzungen, Besucherzahlen und Veranstaltungen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, soweit erforderlich, zu bestimmen sind, war für die bisher vorgesehene gastronomische Einrichtung über ein Schallschutzgutachten nur zu überprüfen, ob das Projekt grundsätzlich im Riethpark angesiedelt werden kann. Für die gastronomische Einrichtung wurde daher ein Schallschutzgutachten zur Klärung der grundsätzlichen Eignung des Parkgeländes für die Errichtung des Gastronomiebetriebes durch das Büro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra auf Basis des bisher vorliegenden Konzeptes erstellt. Mit dem Gutachten wurde festgestellt, dass unter bestimmten Rahmenbedingungen, die gastronomische Nutzung möglich ist. Da nunmehr seitens der Stadt ein Veranstaltungsgebäude für kulturelle Nutzungen geplant wird, für das ein Nutzungskonzept noch nicht vorliegt, kann dafür kein neues oder ergänzendes Schallschutzgutachten erstellt werden. Hier kann das bestehende Gutachten und die festgestellten Ergebnisse nur als Anhaltspunkt für die späteren Nutzungen herangezogen werden. Der Immissionsnachweis zum Schutz der Nachbarschaft ist ansonsten projektbezogen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und kann im Rahmen des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt nicht erbracht werden.

Zusammenfassend werden folgende Ziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- **planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Parkanlage mit Erweiterung in westliche Richtung (Böschung der Bahntrasse)**
- **planungsrechtliche Vorbereitung des geplanten Veranstaltungsgebäude und des „Baumhaushotels“ in der Parkanlage durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Kultureinrichtung und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Baumhaushotel an der Böschung der Bahntrasse sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und der Art- und dem Maß der baulichen Nutzung**
- **Sicherung vorhandener baulicher Anlagen im Parkgelände (Mühlengebäude)**
- **planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen privaten Gärten mit Vorgabe zur Bebauung**
- **planungsrechtliche Sicherung der Erschließung**
- **planungsrechtliche Vorbereitung der Anlage eines öffentlichen Parkplatzes**
- **planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gewässer, der Uferrandstreifen und der gewässerbegleitenden Gehölzpflanzungen**
- **Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
- **planungsrechtliche Sicherung vorhandener nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope**



3. Flächennutzungsplan, Raumplanung

Die Stadt Dingelstädt ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Grundzentrum und regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Regional bedeutsame Tourismusorte sind gem. Kapitel Z 4.5 des RP-N als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt und befindet sich in einem Bereich, der gemäß Raumnutzungskarte zum RP-N zudem als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“ dargestellt ist. In diesem Vorbehaltsgebiet soll unter Beachtung der kulturhistorischen Entwicklung, der Raumspezifik, der infrastrukturellen Voraussetzungen, der ortstypischen Potentiale und Traditionen die touristische Infrastruktur erhalten und weiter ausgebaut werden (Kapitel G 4-20 des RP-N). Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der Parkanlage und des gastronomischen Angebots und Beherbergungsangebots, der Erweiterung der Infrastruktur des Parkanlage durch die Erstellung eines ausreichenden Parkraumes (öffentlicher Parkplatz) sowie der Sicherung von Grünflächen wird der Förderung des Tourismus und der Sicherung und Entwicklung von Erholungsbereichen Rechnung getragen. Die Planungsziele entsprechen daher den grundsätzlichen Zielen und Darstellungen des RP-N.

Die Stadt Dingelstädt besteht nach Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt seit dem 01.01.2019 aus 5 Ortschaften (Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra, Silberhausen). Von den 5 ehemals eigenständigen Gemeinden verfügt nur die Stadt Dingelstädt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 21.01.2010 in Kraft getreten ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist das Plangebiet als private Grünfläche, Bahnanlagenfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus liegt der östliche Bereich im Bereich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden. Der Quellteich und der südliche Bereich der Bahnböschung sowie ein Bereich im Osten der Kleingärten und eine kleiner Dreiecksfläche südlich der Parkanlage sind als geschützte Biotope gekennzeichnet.

Mit den geplanten Flächenausweisungen im Bebauungsplan wird von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen. Während die privaten Gärten als private Grünfläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden können, weicht die Festsetzung der Parkanlage und der Gemeinbedarfsfläche von der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten und Bahnanlage ab, greift der geplante Parkplatz in die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ein und berührt das ausgewiesene Biotop und steht das geplante Sondergebiet -Baumhaushotel- der Flächenausweisung als Bahnanlage entgegen.

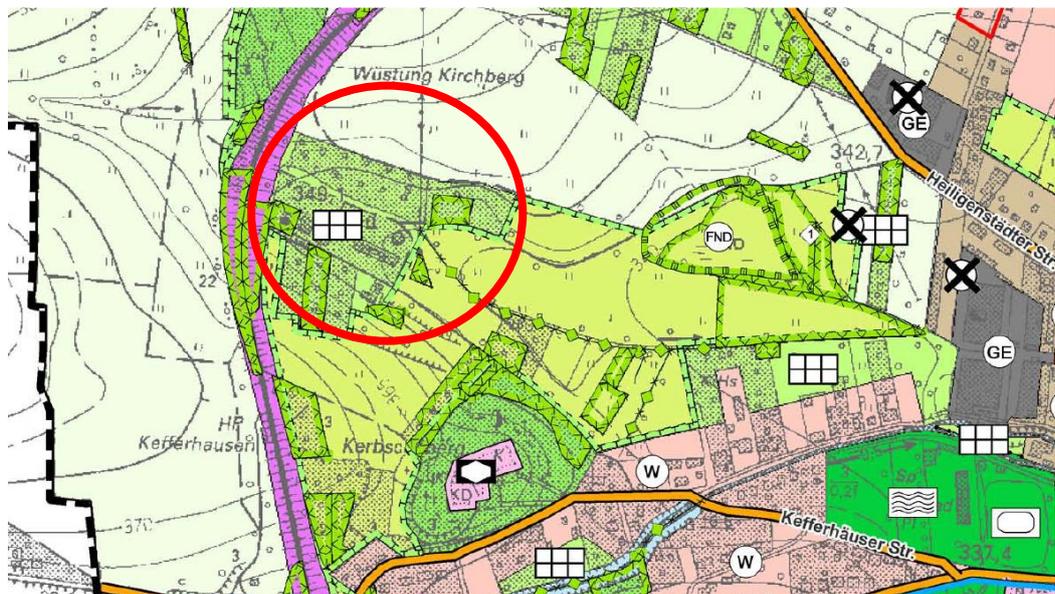
Aufgrund der Abweichungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die normalerweise im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird. Mit dem Zusammenschluss der Stadt Dingelstädt mit den umliegenden Gemeinden zur Landgemeinde Stadt Dingelstädt soll jedoch ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Landgemeinde aufgestellt werden, der die bisherigen einzelnen Flächennutzungspläne zusammenführt und für Gemeinden ohne Flächennutzungspläne die Flächennutzungen und Planungsziele definiert. Die Änderung soll daher im Zuge dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Da derzeit nicht abzusehen ist, wann die Neuaufstellung des



Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist, gilt der bisherige Flächennutzungsplan fort und wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, bevor der neue Flächennutzungsplan unter Übernahme des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt aufgestellt wird.

Die derzeitigen Flächennutzungsplandarstellungen weichen bereits bezüglich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten und der Bahnanlage von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. So stellt die vorhandene Parkanlage eine historische Parkanlage dar, die bereits vor der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan bestanden hat und auch weiterhin erhalten bleiben soll. Hier wurde bei der Darstellung der Grünflächen im Flächennutzungsplan keine ausreichende Differenzierung der Grünflächen vorgenommen. Die Bahnanlage stellt heute keinen öffentlichen Verkehrsweg mehr dar, sondern wird als Freizeitfläche vom Kanonenbahnverein e.V. Lengenfeld als Draisinenbahn genutzt. Der zukünftige Flächennutzungsplan der Landgemeinde „Stadt Dingelstädt“ wird dieser tatsächlichen Nutzung in seiner Flächenausweisung Rechnung tragen. Die Sicherung der vorhandenen Nutzungen sowie der mit dem Bebauungsplan geplanten weiteren Entwicklungen entsprechen zudem den Zielen und Entwicklungen des RP-N für die Stadt Dingelstädt und für diesen Bereich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden daher der geplanten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich nicht entgegenstehen. Da mit der Neugliederung der Landgemeinde Stadt Dingelstädt die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich wird, sind die tatsächlichen und geplanten Nutzungen auf Basis des Bebauungsplanes bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Da die Stadt Dingelstädt das Plangebiet planungsrechtlich unter Berücksichtigung des Bestandes ordnen und sichern will, um die Parkanlage touristisch weiterzuentwickeln und fehlende Infrastrukturen wie z. B. der Parkplatzanlage und einer kulturellen Einrichtung zu schaffen und bezüglich der privaten Gärten verbindliche Vorgaben zur Bebauung zur Vermeidung einer weiteren unregelmäßigen Flächenbebauung zu treffen, ist die Erstellung des Bebauungsplanes vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets abgedruckt:





4. Festsetzungen

4.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 38.460 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet -Baumhaushotel = ca. 3.047 m²

2. Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

- Wirtschaftswege = ca. 1.387 m²

- Öffentliche Parkplatzfläche = ca. 1.414 m²

Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße = ca. 742 m²

= ca. 3.543 m²

3. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf kulturellen

Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

= ca. 1.640 m²

4. Wasserflächen

Gewässer Ischengraben/ Riethbach

= ca. 2.523 m²

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-

= ca. 16.298 m²

Grünflächen im öffentlichen Straßenraum

-Verkehrsgrün-

= ca. 641 m²

Private Grünflächen -Privatgarten -

= ca. 11.409 m²

= ca. 28.348 m²

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

in Parkanlage enthalten

= ca. 554 m²

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des

Naturschutzrechts -nach § 30 BNatSchG geschützte

Biotop- nachrichtliche Darstellung

Biotop Bahndamm in Parkanlage enthalten

= ca. 1.429 m²

Biotop Quellteich in Parkanlage enthalten

= ca. 1.483 m²

Biotop Flurstück 661 in Privatgarten enthalten

= ca. 2.140 m²

Biotop Riethbach in Parkanlage und Gewässer enthalten

= ca. 2.219 m²

**7. überbaubare Grundstücksfläche, Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist**

überbaubare Grundstücksfläche -Gemeinbedarfsfläche-
durch Baugrenzen festgesetzt

in Gemeinbedarfsfläche enthalten = ca. **1.270 m²**

insgesamt überbaubare Grundfläche gem. textl.

Festsetzung 3. 1.450 m²

überbaubare Grundstücksfläche -SO-Gebiet-
durch Baugrenzen festgesetzt

in Fläche SO-Gebiet enthalten = ca. **1.842 m²**

insgesamt überbaubare Grundfläche für Gebäude

und Freisitze gem. textl. Festsetzung 1. 240 m²

Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

in SO-Gebiet enthalten = ca. **147 m²**

in Privatgarten enthalten = ca. **1.787 m²**

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende

Flächen zu Gunsten der Anlieger

in Parkanlage enthalten = ca. **525 m²**

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung SO-Gebiet

Am östlichen mit Bäumen bewachsenen Bahndamm der „Eichsfelder Kanonenbahn“, westlich der Parkanlage und nördlich des vorhandenen geschützten Biotops am Bahndamm, ist die Anlage eines Baumhaushotels geplant. Hier sollen nach einem groben Konzept des bisherigen Investors ca. 8 einzelne Baumhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ca. 2 bis 4 Betten, Nasszelle und Freisitz entstehen. Die Flächengrößen der Baumhäuser liegen mit Freisitz bei ca. 20 bis 30 m². Ein erstes Konzept sah die Lage der Baumhäuser entlang einer Serpentinengasse vor, die vom Parkgelände zur Kanonenbahn führen sollte. Das letzte Konzept sieht die Baumhäuser strahlenförmig verteilt um einen zentralen Erschließungsweg vor. Dieser Weg soll als aufgeständerter, wasserdurchlässiger Weg erstellt werden und die Baumhäuser fußläufig und mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschließen. Die genauen Standorte der Baumhäuser können noch nicht bestimmt werden, da dies erst zur konkreten Projektumsetzung mit Feststellung der genauen Lage der vorhandenen Bäume und der möglichen für die Baumhäuser geeigneten Freiflächen zwischen den Bäumen erfolgen kann.

Um die Errichtung des Baumhaushotel den Planungszielen entsprechend planungsrechtlich vorzubereiten, wird der für das Baumhaushotel vorgesehene Bahndammbereich als SO-Gebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Baumhaushotel festgesetzt und der Zweckbestimmung dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Die Zulässigkeit bezieht sich hier dem letzten Konzept entsprechend auf die Anlage von bis zu 8 Baumhäusern. Das Maß der baulichen Nutzung wird dazu mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Da die Festsetzung einer Gebäudehöhe für die Baumhäuser, die in unterschiedlicher Form errichtet werden können (aufgehängt, auf Stützen, etc.), nicht sinnvoll ist, wird keine maximale Gebäudehöhe, sondern die Geschossigkeit bestimmt.



Über die textliche Festsetzung 1. wird festgesetzt, dass maximal 8 Baumhäuser bis zu einer jeweiligen Grundfläche von 30 m² incl. Freisitz zulässig sind und eine Gesamtgrundfläche der Gebäude (einschl. Nebengebäude) incl. Freisitze von 240 m² nicht überschritten werden darf. Damit werden sind Nebengebäude ausgeschlossen. Zum Schutz der Bäume und des Wurzelraumes darf die Gründung der Baumhäuser, soweit sie auf den Boden gegründet werden, nur durch Einzelfundamenten (z.B. auch Schraubfundamente) erfolgen. Die Fläche der Zuwegung zu den einzelnen Häusern kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da dazu der derzeitige Planungsstand für das Baumhaushotel nicht ausreicht. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher nur vorgegeben, dass die Zuwegung als wasserdurchlässig befestigter Waldweg oder aufgeständerten, wasserdurchlässigen Weg (z.B. Holzsteg, Steg mit Gitterrost o. ä.) auf Einzelfundamenten mit Wurzelschutz zulässig ist. Im Rahmen der Festsetzung 1 wird darauf hingewiesen, dass die Einzelfundamente der Baumhäuser und Stege so anzulegen sind, dass der Wurzelraum der Bäume so gering wie möglich berührt und beeinträchtigt wird und die Lagebestimmung und Ausführung der Fundamente sowie die Herstellung der Wurzelschutzbereiche gutachterlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu begleiten ist. Der Bereich, in dem die Baumhäuser errichtet werden können, ist als überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen im SO-Gebiet festgesetzt. Bei der Festsetzung werden ausreichende Abstände mit 5,0 bzw. 10,0 m zum Böschungskopf, dem Biotop, der nördlichen SO-Gebietsgrenze (Schutz des Gewässers) und der Parkanlage berücksichtigt. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsgebäudes für das Baumhaushotel ist hier nicht erforderlich, da die einzelnen Baumhäuser über eine eigene Nasszelle verfügen sollen und die sonstige Unterhaltung über die Stadt oder externe Einrichtungen erfolgen soll. Mit der festgesetzten Grundfläche für die Baumhäuser und der nunmehr vorgesehenen Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ausreichend bestimmt.

Bei der Gründung der Baumhäuser und der Erschließungsstege ist seitens der Vorhabenträgerin zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bahndamm um einen künstlich durch Aufschüttungen angelegtes Bauwerk handelt. Gründungsmaßnahmen sind daher auch baugelogisch zu Lasten der Vorhabenträgerin zu begleiten. Ein Bodengutachten wurde seitens der Stadt nicht erstellt und ist projektbezogen in Auftrag zu geben.

Im nördlichen Bereich des SO-Gebiets zum Wirtschaftsweg und dem Ischengraben wird ein schmaler Streifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Dieser Bereich ist Teil des 10 m breiten Gewässerrandstreifens zum Ischengraben. Gem. der textlichen Festsetzung 2 sind zum Schutz des Gewässers innerhalb der festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, bauliche Anlagen unzulässig.

4.3 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage -

Den Planungszielen entsprechend, wird zur planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der bestehenden Parkanlage die bestehende Parkanlage selbst, der südwestliche Bereich des Bahndamms im Bereich des Geltungsbereiches sowie die Freiflächen um den geplanten Parkplatz und das Wiesengrundstück Flurstück 664 mit Ausnahme des Bereiches, der bisher für den Gastronomiebetrieb vorgesehen war und nunmehr als



Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der innerhalb der Parkanlage gelegene Bereich des Bahndamms stellt keinen Teil einer öffentlichen Verkehrsanlage der Bahn mehr dar, da diese Nutzung aufgegeben wurde. Eine Ausweisung der Fläche als Bahnanlage, die anderen Gesetzgebungen unterliegt, ist daher nicht erforderlich. Da sich am Fuße des Bahndammes bereits ein Parkweg befindet und der Bahndamm als gestalterisches Element der Parkanlage zuzuordnen ist, wird er entsprechend festgesetzt. Bei diesem Bereich des Bahndamms handelt es sich auch um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, das sich noch in südliche Richtung, außerhalb des Geltungsbereiches, ausdehnt. Der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches wird daher als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich dargestellt. Das Biotop unterliegt dem BNatSchG und ist entsprechend geschützt. Bei Maßnahmen im Bereich der Biotope sind die Verbote und Vorgaben des BNatSchG zu beachten.

Östlich der vorgenannten Fläche befindet sich innerhalb des Parks der Quellteich. Auch der Bereich des Quellteichs ist als Biotop ausgewiesen. Er wird daher ebenfalls als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich dargestellt.

Die östlich des Wirtschaftsweges liegenden Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereiches südlich und nördlich des Riethbaches sind im städtischen Besitz und sollen neben der Nutzung der südlichen Fläche als Parkplatz auch der räumlichen Entwicklung der Parkanlage dienen. Diese Flächen werden daher, mit Ausnahme der Parkplatzfläche, als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zwischen den Wiesenflächen verläuft der Riethbach dessen Auenbereich ebenfalls ein geschütztes Biotop darstellt. Das Biotop umfasst Flächen beidseitig des Riethbaches mit einer Aufweitung im südöstlichen Bereich und liegt damit im Bereich der festgesetzten Parkanlage. Zum Schutz des Biotops, das sich in südöstliche Richtung außerhalb des Geltungsbereiches weiter ausdehnt, wird es als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich dargestellt.

Am südlichen Rand der Parkanlage befindet sich zu den südlich der Parkanlage gelegenen Grünland- und Gartenflächen eine mit Gehölzen bewachsene Böschung mit Neigung zur Parkanlage. Über diesen Bereich sind z.T. die angrenzenden Flurstücke fußläufig oder auch verkehrlich über Rampen, die vom südlichen Parkweg abzweigen, erschlossen. Zum Schutz des Gehölzstreifens und der Böschungsbereiche wird dieser Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, wobei die Zuwegung zu den angrenzenden Flurstücken zulässig bleibt. Die Regelung zum Pflanzenerhalt und der Zulässigkeit der Grundstückszuwegungen erfolgt über die textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3. Der südliche Parkweg, über den auch die Erschließung der südlichen Grundstücke erfolgt, wird zudem zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 2028, 2027, 2026, 2025/2 2023/ 2, 2029 und der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Da sich dieser Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet, sind zusätzliche vertragliche Sicherungen der Wegeverbindungen nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Parkanlage soll sich am Bestand orientieren. Weitere Flächenversiegelungen außerhalb der neu festgesetzten



Gemeinbedarfsfläche, die über das derzeitige Maß hinausgehen, sollen nicht erfolgen. Bei Umgestaltung der Parkanlage ist der bisherige Versiegelungsgrad einzuhalten und darf nicht erhöht werden. Die Regelung hierzu erfolgt über die textl. Festsetzung 4.1.

4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Parkanlage sind verschiedene bauliche Anlagen, wie das Mühlrad mit Mühlengebäude, Vereinshaus, Grillhütte, Wege, Plätze, Teichanlagen und Spielgeräte vorhanden. Im Bereich des vorhandenen Mühlengebäudes und Vereinshauses war bisher der Gastronomiebetrieb geplant und soll nunmehr ein Veranstaltungsgebäude für kulturelle und touristische Nutzungen entstehen. Diese Einrichtung soll insgesamt den Freizeit- und Erholungswert aufwerten und die Attraktivität des Bereiches für den Tourismus steigern. Das geplante Veranstaltungsgebäude, soll das bisherige Vereinshaus ersetzen, das abgerissen werden soll. Als planungsrechtliche Vorbereitung des geplanten Gebäudes wird die benötigte Fläche für den Neubau einschl. des bestehenden Mühlengebäudes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt und zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen bestimmt, in der Gebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig sind. Die zulässige maximal bebaubare Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche wird bezogen auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (1.270 m²) und den vorhandenen befestigten Flächen um das Baufeld (ca. 180 m²) mit 1.450 m² (textl. Festsetzung 3) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche schließt die Terrassenbereiche des Veranstaltungsgebäudes, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind, sowie die Zufahrten mit ein. Zur Einfügung des geplanten Baukörpers in die Parklandschaft, wird die Höhe der Gebäude (Firsthöhe, Oberster Dachabschluss bei Pultdächern oder sonstigen geneigten Dachformen, Attika bei Flachdächern) auf max. 5,0m über der vorhandenen Geländehöhe begrenzt (textl. Festsetzung 3).

4.5 Private Grünfläche -Privatgarten-

Den Planungszielen zur planungsrechtlichen Sicherung der südlich der Parkanlage gelegenen privaten Gartengrundstücken entsprechend werden diese Grundstücke als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgarten festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung 5.1 wird die allgemeine Art der Nutzung als Gärten mit entsprechenden Einrichtungen und Anlagen der Gartennutzung bestimmt.

Das verbindliche Maß der baulichen Nutzung für die privaten Gärten wird mit der textlichen Festsetzungen 5.2 vorgegeben. Da die einzelnen Gartengrundstücke sehr unterschiedlich mit Gartenlauben, Geräteschuppen und sonstigen baulichen Anlagen bebaut sind und einige Gartengrundstücke bezogen auf die Gartenfläche eine erhebliche Überbauung aufweisen, soll unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten für bisher nur gering bebaute Gartengrundstücke ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden. Dabei soll jedoch nicht die stärkste Überbauung der Maßstab sein, sondern ein Maß festgelegt werden, dass dem überwiegenden Maß der baulichen Nutzung entspricht und dem Ziel der vorrangigen Gartennutzung Rechnung trägt. Dementsprechend wird mit der textlichen Festsetzung 5.2 festgesetzt, dass hier nur eingeschossige Gartenlauben incl. Freisitz, Gewächshäuser und/ oder Geräteschuppen bis zu einer



Gesamtgrundfläche von max. 50 m² je Gartengrundstück zulässig sind. Bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen, z. B. bei Abriss bestehender Gebäude oder bei bisher gering bebauten Grundstücken, ist die zulässige Gesamtgrundfläche einzuhalten.

Die Gartengrundstücke westlich des Flurstücks 660 grenzen mit ihrer Südseite an den Ischengraben. Zum Schutz des Gewässers und des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens von 10,0 m wird entlang des Ischengrabens auf der privaten Grünfläche ein 10 m breiter Streifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, mit der Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Gem. textlicher Festsetzung 2. sind innerhalb des Gewässerschutzstreifens bauliche Anlagen unzulässig. Vorhandene bauliche Anlagen genießen nur Bestandsschutz, wenn sie genehmigt sind oder ein Vertrauensschutz (§ 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke) besteht.

4.6 Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Rieth, die im Nordosten an der Kefferhäuser Straße der Stadt Dingelstädt beginnt und im Südosten des Parkgeländes endet, sowie einen im Osten und Norden der Parkanlage verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Die Privatgärten sind zudem durch einen nördlich der Gärten gelegenen Grasweg und die östlichen Gartengrundstücke durch einen südlich der Grundstücke verlaufenden Wirtschaftsweg, der über eine Furt durch den Ischengraben an den Wirtschaftsweg entlang des Parkgeländes anschließt, erschlossen.

Der vorgenannte Wirtschaftsweg verläuft vom Ischengraben in südöstliche Richtung bis zur Landesstraße L 1005. An diesen Wirtschaftsweg schließt auch der nördlich der Gartengrundstücke gelegene Grasweg an. Dieser vorhandene Wirtschaftsweg erschließt nur die bestehenden Wirtschafts- und Gartenflächen. Eine Erschließung des Riethparks ist über diesen Weg nicht geplant, da diese über die Straße Rieth vorhanden ist. Auch der Rad- und Fußgängerverkehr erfolgt vorrangig über die Straße Rieth, da diese die kürzeste Verbindung zum Ortszentrum und dem überwiegenden Teil der Siedlungsbereiche der Kernstadt darstellt. Veränderungen am bestehenden Anschlusspunkt des Wirtschaftsweges an der L 1005 sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Erschließungskonzept nicht verbunden.

Die Straße Rieth stellt sich bis zum Parkgelände als asphaltierte Straße mit ca. 3,50 m Breite dar. Ein Ausweichen bei Begegnungsverkehr ist heute nur durch Ausweichen auf die seitlich der Straße vorhandenen Grünstreifen möglich. Da dieser Straßenausbau ohne Ausweichbuchten für den sich begegnenden Verkehr den zukünftigen Anforderungen nicht entspricht, ist ein späterer Ausbau der Straße mit Ausweichbuchten erforderlich. Innerhalb des Plangebiets wird die für den Ausbau benötigte Verkehrsfläche der Straße Rieth als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Straße Rieth, Flächengröße ca. 742 m²). Die Straßenverkehrsfläche wird bis zum Beginn des südlich der Parkanlage gelegenen Parkwegs mit einem Stich in nördliche Richtung festgesetzt. Die Aufweitung der Straße in diesem Bereich soll der Erschließung des Grundstückes Rieth Nr. 2 und der Parkanlage sowie einer grundsätzlichen Wendemöglichkeit für PKW's dienen. Die eigentliche Wendeschleife für den Verkehr sowie Rettungsfahrzeugen und Müllabfuhr soll jedoch über den geplanten Parkplatz erfolgen. Derzeit wird seitens der Stadt nicht davon ausgegangen,



dass sich die Verkehrsströme zum Riethpark so erhöhen, dass ein Ausbau der Anbindung der Straße Rieth an die Kefferhäuser Straße (K 220) erfolgen muss. Sollte sich hier später ein Änderungsbedarf aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens ergeben, so ist zu gegebener Zeit die Verkehrsanbindung zu überprüfen. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre dies verfrüht, da prognostizierbare Zahlen zu den zu erwartenden Verkehren nicht vorliegen.

Für die vorhandenen geschotterten Wirtschaftswege mit Breiten von ca. 3,0 m ist kein weiterer Ausbau geplant. Die Wirtschaftswege werden ihrer Nutzung und der vorhandenen Ausbaubreite entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt (Flächengröße ca. 1.387 m²) und stehen auch weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr und den Anliegern zur Verfügung. Die seitlichen Grünstreifen des nordöstlich gelegenen Wirtschaftsweges und die nördlichen Grünstreifen des Wirtschaftsweges um das Parkgelände werden ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend als Grünflächen im öffentlichen Straßenraum -Verkehrsgrün- festgesetzt (Flächengröße ca. 641 m²). Mit breiteren Fahrzeugen können diese Verkehrsgrünflächen bei Bedarf mitbenutzt werden und können innerhalb der Verkehrsgrünfläche bei entsprechender Anforderung Bankette zur Verbreiterung der Wirtschaftswege angelegt werden. Auch sind über die Verkehrsgrünflächen die notwendigen Grundstückszufahrten zu den angrenzenden Grundstücken zulässig.

Derzeit bestehen für Besucher der Parkanlage fast keine Parkmöglichkeiten. Geparkt wird derzeit ungeregelt entlang der Wirtschaftswege und Zuwegungen zum Parkgelände und dem bisherigen Vereinshaus. Für die geplante kulturelle und touristische Einrichtung und zur Attraktivitätssteigerung des Parkgeländes mit dem Ziel auch die Besucherzahl der Parkanlage und dieses Erholungsbereiches zu erhöhen, ist eine ausreichende Parkmöglichkeit zwingend erforderlich. Diese soll über einen neu anzulegenden öffentlichen Parkplatz auf der südöstlich der Parkanlage gelegenen Wiese unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Biotops geschaffen werden. Vorgesehen ist derzeit eine Parkplatzanlage mit maximal ca. 56 Stellplätzen. Diese Zahl der Stellplätze wird derzeit als ausreichend für die angestrebte Nutzung angesehen. Die Parkplatzanlage ist mit einer ringförmigen Zufahrt mit beidseitigen Stellplätzen und zwei Zufahrten zur Straße Rieth und einer fußläufigen Wegeverbindung in Richtung Parkanlage sowie einer Parkplatzzeile mit ca. 9 Stellplätzen in Querstellung entlang der Straße Rieth geplant. Die ringförmige Zufahrt ist so ausgelegt, dass darüber einen Wenden auch für große Fahrzeuge wie z. B. Busse ohne rangieren möglich ist. Die für den Parkplatz benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzfläche mit einer Flächengröße von ca. 1.414 m² festgesetzt. Der Parkplatz wird hier als Teil der gesamten Parkanlage angesehen. Dementsprechend werden die verbleibenden Grünflächen der Wiese um den Parkplatz sowie die Freiflächen innerhalb des Parkplatzes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Da Müllfahrzeuge über die festgesetzte öffentliche Straße nur bis zum Parkplatz fahren können und über diesen Wenden müssen, wird an der südwestlichen Ecke der Parkplatzanlage ein Standort für das Aufstellen von Abfallbehältern festgesetzt. Am Abfuhrtag sollen die Abfallbehälter der Parkanlage und des Veranstaltungsgebäudes hier aufgestellt werden, wobei Einzelregelungen zwischen den Entsorgungsbetrieben und der Stadt zur Müllabfuhr mit der Festsetzung nicht ausgeschlossen werden.



4.7 Wasserflächen

Die im Plangebiet verlaufenden Gewässer Ischengraben und Riethbach werden bezogen auf ihre jeweilige Gewässerparzelle ihrer Nutzung entsprechend als Wasserfläche offenes Gewässer festgesetzt. Bauliche Maßnahmen sowie Bepflanzungen im Bereich der Gewässer unterliegen dem Wasserrecht und bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld. Entlang der Gewässer wird der einzuhaltende 10 m breite Gewässerrandstreifen auf den privaten Grundstücksflächen SO-Gebiet und Privatgärten durch Festsetzung von Flächen, die von baulicher Nutzung freizuhalten sind, berücksichtigt. Auf den öffentlichen Grün- und Straßenflächen ist dies nicht erforderlich, da die Parkanlage und die Wirtschaftswege vorhanden und hier keine neuen baulichen Anlagen geplant sind. Sollten später bauliche Änderungen geplant werden, unterliegen sie dem Wasserrecht und es sind entsprechende Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

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

Zur Begrünung der Parkplatzanlage und Verschattung des Parkplatzes zur Reduzierung der Aufheizungseffekte von größeren befestigten Flächen wird mit der Festsetzung 6 bestimmt, dass bei Parkplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen pro 8 Stellplätze für PKW die Pflanzung eines Laubbaumes in einer ausreichend großen Pflanzfläche vorzusehen ist. Diese Baumpflanzungen können auch als durchgehender Pflanzstreifen oder als zentrale Grünfläche auf der im Bereich des Parkplatzes festgesetzten Parkanlagenflächen angelegt werden.

Zum Ausgleich von Baumverlust im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird mit der Festsetzung 7.1 vorgegeben, dass entfallende Bäume durch Kopfweiden oder Laubbäume im Verhältnis 1:3 zu ersetzen sind. Die Anpflanzung kann für Kopfweiden am Westrand des geplanten Parkplatzes sowie am oberen Ischenbach erfolgen, für Laubbäume im Umfeld des Parkplatzes. Die Pflanzungen sind durch die Vorhabenträgerin dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen und gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Am südlichen Rand der Parkanlage befindet sich zu den südlich der Parkanlage gelegenen Grünland- und Gartenflächen eine mit Gehölzen bewachsene Böschung. Zum Schutz des Gehölzstreifens und der Böschungsbereiche wird dieser Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt mit ergänzender textlicher Festsetzung (4.2) zu den Pflanzenerhaltungsmaßnahmen. Die Zuwegung zu südlich angrenzenden Grundstücken über die Pflanzenerhaltungsfläche wird über die textliche Festsetzung 4.4 geregelt. Die detaillierten Ausführungen zu der Pflanzenerhaltungsfläche sind dem Kapitel 4.3 Öffentliche Grünfläche -Parkanlage- zu entnehmen.

Über die textliche Festsetzung 4.2 wird der sonstige Erhalt der vorhandenen Laubbäume innerhalb der Parkanlage und der Gemeinbedarfsfläche geregelt. Die vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die überbaubare Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche, die einer Bebauung zugeführt werden soll, sowie die geschützten Biotope und die



festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, da diese Flächen anderen Gesetzgebungen unterliegen oder für diese Flächen bereits Festsetzungen zum Pflanzerschutz getroffen worden. Mit der textlichen Festsetzung 4.2 wird zum Schutz des Bodens auch die Entfernung von vorhandenen Altablagerungen innerhalb der Parkanlage gefordert.

Auf der Fläche der geschützten trockenwarmen Staudenflur am Bahndamm, die im Bebauungsplan als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt ist, wird als Ausgleichsmaßnahme und zum Erhalt des Biotops mit der Festsetzung 7.2 vorgegeben, dass der vorhandene Baumbestand auf einen Deckungsgrad der Baumkronen von höchstens 30 % zu reduzieren und so dauerhaft zu erhalten ist. Bei einer weiteren freien Entwicklung des Baumbewuchses, ist der Erhalt des Biotops nicht mehr gewährleistet. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur 1.10 bis zum 28./ 29. 2 zulässig. Bäume mit Höhlen sind möglichst zu erhalten. Sofern die Beseitigung derartiger Bäume nicht vermeidbar ist, darf das nur Anfang Oktober geschehen. Die Höhlen sind auf Fledermäuse zu untersuchen und bei Tierfunden sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu treffen.

Die vorgenannte Maßnahme ist als externe Maßnahme auf weitere 2.500 m² im südlichen Anschluss an das Plangebiet auszudehnen. Auch hier ist der Bahndamm Teil des geschützten Biotops. Die Gesamtfläche des Biotops im Geltungsbereich einschl. der externen Ausgleichsfläche ist auf Dauer bis zu 70 % gehölzfrei zu halten. Da derzeit die benötigte Flächengröße nicht abgrenzbar ist, erfolgt die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme über vertragliche Vereinbarungen, die bis zum Satzungsbeschluss getroffen werden.

Dem Schutz von Natur und Landschaft dient auch die nachrichtliche Darstellung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

4.9 Schutz des Bodens und Grundwassers

Zum Schutz des Bodens während und nach Baumaßnahmen wird mit der textl. Festsetzung 8.1 bestimmt, dass Bauflächen ausschließlich über befestigte Flächen anzufahren und zum Befahren bzw. Lagern befestigte Flächen, zum Lagern in zweiter Linie auch Rasenflächen außerhalb des Kronentraufbereichs von Bäumen zu nutzen sind. Etwaige entstandene Bodenverdichtungen sind nach Bauende zu lockern. Zum Schutz und zur Erhaltung des Oberbodens ist eine sachgerechte Bergung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden nach DIN 18915 und DIN 19731 vorzunehmen.

Zum Schutz des Grundwassers und zur Reduzierung von Abflussverschärfungen für angrenzende Gewässer ist gem. der textl. Festsetzung 8.2 der Niederschlagsabfluss von befestigten und Dachflächen im Umfeld der baulichen Anlagen zu versickern. Dachabflüsse der Baumhäuser sind unter dem Gebäude zu versickern. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld einzuholen ist.



4.10 Hinweise

Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumaßnahmen im bestehenden Straßenraum und der Parkanlage wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass diese Leitungen bei Baumaßnahmen im Bestand zu sichern sind und die Umlegung von Leitungen zu Lasten der Vorhabenträgerin gehen. Die Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungen, Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sowie der Ausbau des Leitungsnetzes für die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet sind frühzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Gehölzschnitt

Zur frühzeitigen Information der Vorhabenträgerin und Bauherrn zu Gehölzschnitten und der Beseitigung von Gehölzen wird im Bebauungsplan auf die einzuhaltenden Fällzeiten gem. dem Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Zur frühzeitigen Information der Vorhabenträgerin wird im Bebauungsplan auf vorhandene nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt sind, und die nach § 30 BNatSchG zu beachtenden Vorgaben und Verbote hingewiesen.

Artenschutz

Zur frühzeitigen Information der Vorhabenträgerin und Bauherrn wird zur Vermeidung des Tötungsrisiko von Vögel (Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG) darauf hingewiesen, dass bei großflächigen Verglasungen konstruktive oder materialbedingte Maßnahmen (z.B. eine mit feinen Linien gestreifte Verglasung, die für Vögel sichtbar ist) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld vorzusehen. Großflächige Verglasungen ohne Schutzmaßnahmen stellen insbesondere in einem durch Grünanlagen geprägten Raum ein erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel dar.

Um das Tötungsrisiko für Fledermäuse zu vermeiden (Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG sowie Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist der Rückbau des Fassadenbehangs am Mühlengebäude nur Ende September bis Anfang Oktober zulässig. Zum Ausgleich ist je 5 m² entfernten Behangs ein Fledermausflachkasten an geeigneter Stelle im Park anzubringen. Im Generatorenraum sowie dem niedrigen Kellerraum der ehem. Mühle sind Baumaßnahmen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sich dort keine Fledermäuse aufhalten (tiefe Fugen beachten). Einflugöffnungen an der Mühlradachse sind rechtzeitig verschließen. Die Abriss- und Bauarbeiten sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld durchzuführen und durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

Aus Artenschutzgründen wird zudem zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen außerhalb von Gebäuden auf das notwendigste Maß zu beschränken und so anzulegen und auszurichten sind, dass Tiere und Insekten nicht oder nur geringfügig davon betroffen werden.

Pflanzenschutz

Um den geschützten Bestand des Tannenwedels im großen Teich zu erhalten, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei etwaigen Pflege- und Entlandungsarbeiten



sicherzustellen ist, dass mindestens 10 % des Bestands auf mindestens 10 % der Teichfläche erhalten bleiben.

Gewässerschutz

Zur frühzeitigen Information der Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümer wird zum Schutz der Gewässer II. Ordnung Ischengraben und Riethbach auf die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens zu den Uferoberkanten der Gewässer von 10,0 m hingewiesen. Gem. § 28 Abs. 1 ThürWG bedarf die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über den Gewässern und dem Uferbereich der Genehmigung der Wasserbehörde. Im Bebauungsplan wurden Teile des Gewässerrandstreifens als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Gem. § 38 WHG ist im Gewässerrandstreifen zudem die 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen, sowie 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässerunterhaltung gelten die Verbote nach Nr. 1 und 2 nicht.

Denkmalschutz

Da das Plangebiet mit der Lage in unmittelbarer Nähe zu zwei Bodendenkmale - die Wüstung Kirchberg und das Kloster auf dem Kerbschen Berg- in einem archäologischen Relevanzgebiet liegt, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass mit archäologischen Bodenfinden bzw. Befunden gerechnet werden muss. Bodenfunde und Befunde sind gem. dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), Neubekanntmachung vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) unverzüglich beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) zu melden. Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Zu den konkreten Maßnahmen ist zwischen der jeweiligen Vorhabenträgerin und dem TLDA eine Denkmalschutzrechtliche Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird. Der Träger der Maßnahme (i. d. R. die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger) hat als Verursacher von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass der Bereich des Bahndamms im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des gem. § 2 ThürDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmals „ehemalige Kanonenbahn“ (Sachgesamtheit nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG) ist. Im Bebauungsplan ist der Bahndammbereich als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt, mit Umgrenzung des betroffenen Bereichs nachrichtlich dargestellt. Bauliche



Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches (hier die Anlage des Baumhaushotels) sind frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen gem. § 13 ThürDSchG der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Insbesondere sind die Standorte, die Kubatur und Gestaltung der Baumhäuser mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen, um eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu vermeiden.

5. Umweltschutz

5.1 Umweltschutz

Zur Beurteilung der Umweltsituation und der Auswirkungen der Planungen sowie zur Eingriffsbilanzierung und der Erarbeitung von Vorschlägen von textlichen Festsetzungen zur Gewährleistung der Sicherung der bestehenden Grünstrukturen und für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Planungsbüro Axel Köbele, Wehnde, ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erarbeitet, der Teil dieser Begründung ist. Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Baugrunduntersuchung

Da im Plangebiet nur einzelne Neubauprojekte mit dem Baumhaushotel, dem Veranstaltungsgebäude, dem Parkplatz und die sonstigen Gebäude innerhalb der Parkanlage und den Privatgärten nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, wurde eine Baugrunduntersuchung nicht vorgenommen. Die aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse notwendigen Gründungsmaßnahmen sind zu den konkreten Projekten über einen entsprechenden Fachgutachter durch die jeweiligen Vorhabenträgerin zu ermitteln.

Im Untergrund stehen ab ca. 20 bis 30 m Tiefe im Bereich des Mittleren Muschelkalks auslaugungsfähige Gesteine (Gipse) an. Bei aktiver Auslaugung kann dies an der Erdoberfläche zu Senkungs- und Erdfallerscheinungen führen. Östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 500 m sind entsprechende Senkungs- und Erdfallerscheinungen bekannt und können für den Planungsraum daher nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunderkundungen und Bauausführungen ist die Senkungs- und Erdfallgefährdung zu berücksichtigen.

Zur Erweiterung des Kenntnisstandes des Gebietes sind Erkundungs- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben im Zusammenhang von Baumaßnahmen im Plangebiet bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie für eine geologische und bodengeologische Aufnahme frühzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahmen dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zur Verfügung zu stellen.

5.3 Wasserschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und der einzuhaltende Gewässerrandstreifen wurde durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt (vergl. Kapitel 4.7 Wasserflächen und 4.10 Hinweise).



5.4 Immissionsschutz

Vom bisher geplanten Gastronomiebetrieb konnten auf die schutzwürdige Nachbarschaft (Gärten, südlich gelegenes Wohnhaus) störende Lärmgeräusche einwirken. Daher wurde zur Klärung der grundsätzlichen Eignung des Parkgeländes für die Errichtung des Gastronomiebetriebes durch das Büro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra auf Basis des bisher vorliegenden Konzeptes ein Schallschutzgutachten erstellt. Da der bisher geplante Gastronomiebetrieb nicht mehr umgesetzt werden soll und nunmehr ein Veranstaltungsgebäude für kulturelle Einrichtungen entstehen soll, kann das Gutachten bezogen auf die Nutzung und den Rahmenbedingungen nur noch als Anhaltspunkt bei der Festlegung der Nutzung, der Besucherzahlen und den möglichen Lärmemissionen vom Parkplatz und des Straßenlärms herangezogen werden. Da für die Neuplanungen noch keine Konzepte vorliegen, ist eine Überarbeitung des vorliegenden Schallschutzgutachtens nicht möglich. Der Nachweis zum Schallschutz zur geplanten Nutzung ist daher auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Der ermittelte Lärm von der Grillhütte spielt hier auch keine Rolle mehr, da diese im Geltungsbereich nicht mehr neu errichtet werden soll.

Als Information zu den bisher durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen und den Ergebnissen, werden die Aussagen in der Begründung des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes zum Schallschutz nachfolgend übernommen:

Als relevante Lärmquellen wurde die Schallausbreitung aus dem geplanten Gastronomiegebäude, Parkplatzgeräusche, Geräusche der Zu-/ Abluft und Kühltechnik, Anlieferlärm, des Baumhaushotels, des Spiel- und Grillplatzes, Raucherinseln sowie Spitzenpegel untersucht. Grundlage für die Untersuchung war die Bestandsituation, die zum Vorentwurf vorliegende Planung zum Gastronomiegebäude sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans.

Bei der Nutzung des Gastronomiegebäudes wurde neben der allgemeinen Gästebewirtung auch von Familienfeiern oder ähnliche Veranstaltungen mit Musikdarbietungen ausgegangen. Bei den Feiern wurde davon ausgegangen, dass sie in einer dafür üblichen Zeit von 17 Uhr bis 1 Uhr nachts stattfinden.

Bezüglich der Bereiche des Parks wurden folgende Lärmquellen untersucht:

- PKW-Parkplatz, tags/nachts
- Schallausbreitung aus Gastronomiegebäude bei Gaststättenbetrieb
- und Familienfeiern mit Musikdarbietungen
- Freisitz/Biergarten, tags/nachts
- 2 Raucherinseln, tags/nachts
- Baumhausgebiet mit ca. 10 Baumhäusern zum Übernachten, tags
- Grillplatz/Grillhütte auf Flst. 660 (Südteil), tags/nachts
- Kinderspielplatz, tags
- LKW-Anlieferung Gastronomie, tags
- Lüftungs- und Kühltechnik, tags/nachts

Neben dem Anlagenlärm wurde auch der anlagenbezogene Lärm auf der öffentlichen Straße geprüft. Als Immissionsort würde hier ein Immissionsort am Abzweig Kefferhäuser Straße/ Rieth mit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit den



Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV für Straßenverkehrslärm von 59 dB (A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 49 dB (A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) berücksichtigt.

Bei dem vorhandenen Wohnhaus, den privaten Gärten und dem Bereich des geplanten Baumhaushotels (SO-Gebiet) wurde unter Berücksichtigung der Lage und der umgebenden Nutzungen dieser Bereiche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts berücksichtigt, wobei für die Gärten nur die Immissionsrichtwerte am Tage zu berücksichtigen sind.

Eine Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ist nicht vorhanden und muss daher nicht berücksichtigt werden.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

- Parkplatz: Am maßgeblichen Immissionsort (IP2), dem Wohnhaus Rieth Nr. 2 Nordfassade, wurde ein Immissionspegel nachts von 42,2 dB (A) und tags von 38,0 dB (A) ermittelt (Anlage 14/2 des Schallschutzgutachtens). Die zulässigen Immissionsgrenzwerte (59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts) werden hier sicher eingehalten.
- Straßenlärm: Beim stärksten belasteten Immissionsort (IP3), dem Wohnhaus Rieth Nr. 2 Ostfassade, wurde ein Immissionspegel nachts von 31,1 dB (A) und tags von 37,1 dB (A) ermittelt (Anlage 15 des Schallschutzgutachtens). Die zulässigen Immissionsgrenzwerte (59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts) werden hier sicher eingehalten.
- Grillhütte auf dem Flurstück 660 wurde an den maßgeblichen Immissionsorten, der benachbarten Gärten IP 8 (Flurstück 659) und IP 9 (Flurstück 661) Immissionspegel tags von 37,0 und 38,1 dB (A) ermittelt (Anlagen 14/8 und 14/9 des Schallschutzgutachtens). Eine Nachtnutzung findet an den nächsten Immissionsorten nicht statt. Der zulässige Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tags wird sicher eingehalten.
- Bezüglich des geplanten Gastronomiegebäudes wurde bezogen auf das derzeitige Planungskonzept für das Gebäude, der Nutzung und der technischen Anlagen festgestellt, dass ohne bauliche, konstruktive und organisatorische Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachts nicht eingehalten werden. Als wesentliche durchzuführende Maßnahme zählt hier das Schließen der Außentüren bei Familienfeiern mit Musikdarbietungen in der Nacht.

Im Schallschutzgutachten werden im Bezug auf das Gastronomiegebäude Rahmenbedingungen aufgeführt, die bei Umsetzung des bisher geplanten Baukörpers zur Einhaltung des Schallschutzes notwendig sind. Bei Einhaltung dieser Rahmenbedingungen werden die Immissionsrichtwerte bei den betroffenen Immissionsorten eingehalten und es können gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Mit dem vorliegenden Gutachten wurde damit aufgezeigt, dass im Plangebiet die Anlage eines Gastronomiebetriebes grundsätzlich umsetzbar ist.

Die benannten Rahmenbedingungen werden nachfolgend aufgeführt. Sie dienen hier jedoch nur der allgemeinen Information bezüglich der evtl. notwendigen baulichen und



organisatorischen Maßnahmen. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Festsetzungen erlassen, da die notwendigen Maßnahmen projektbezogen in Abhängigkeit der Grundrissgestaltung des Gebäudes und der tatsächlich vorgesehenen Nutzungen, Besucherzahlen und Veranstaltungen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen sind. Der Immissionsnachweis zum Schutz der Nachbarschaft ist daher projektbezogen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplanten Vorhaben im Plangebiet bezogen auf den Schallschutz der schutzwürdigen Nachbarschaft zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umsetzbar sind, wobei je nach Nutzung für das Gastronomiegebäude Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die zum konkreten Projekt zu bestimmen sind.

Die detaillierten Untersuchungen, Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zum Schallschutz sind dem Schallschutzgutachten, das der Begründung als Anlage beiliegt, zu entnehmen.

Im Schallschutzgutachten formulierte Rahmenbedingungen zum Gastronomiebetrieb (derzeitiges Planungskonzept für das Gastronomiegebäude und der geplanten Nutzung) (Auszug aus Kapitel 5. Diskussion der Ergebnisse, Schallschutzmaßnahmen des Schallschutzgutachtens):

- *Die Bauwerksteile sind mindestens mit den Bauschalldämm-Maßen (R_w, R) gemäß Kapitel 2.1. umzusetzen. Beim Einbau von Türen und Fenstern sind die erforderlichen Vorhaltemaße nach DIN 41092 zu beachten. Das bedeutet, dass bei den Türen ein Prüfzeugnis für das Türelement mit einem um 5 dB höheren Prüfwert und bei Fenstern mit einem um 2 dB höheren Prüfwert abzufordern ist.*
- *Für das Dach der Gaststätte können nach Wunsch des Investors Sandwichelemente verbaut werden. Wir empfehlen trotzdem den Einbau des schalltechnisch besseren Holzdaches mit MF-Dämmung, um zusätzliche Sicherheiten am Standort zu schaffen.*
- *Türen (Schiebe-/Flügeltüren) können während des normalen Gaststättenbetriebes tags und nachts geöffnet werden.*
- *Türen (Schiebe-/Flügeltüren) können bei Veranstaltungen mit Musikdarbietungen (Familienfeiern, Vereinsfeiern, Hochzeiten) tags nur an der Ostfassade mit 40 % ca. 32 m² geöffnet werden.*
- *Nachts sind alle Türen der Gaststätte geschlossen zu halten. Um einen nächtlichen Betrieb des Freisitzes (Biergarten) zu gewährleisten, muss eine Pendeltür eingebaut werden, die sich nur beim Durchgehen der Bedienung kurz öffnet und sofort wieder schließt. In diesem Fall muss diese Pendeltür dann nicht an der kritischeren Ostfassade angeordnet sein, sondern in der Nord- oder Westfassade.*
- *Der Innenpegel (Familienfeiern oder ähnlich) ist im Saal auf $L_i \leq 91$ dB(A), inklusive eines Zuschlages von 3 dB für Ton-/Informationshaltigkeit bzw. LAFTeq ≤ 88 dB(A), ohne diesen Zuschlag zu begrenzen. Die Impulshaltigkeit ist in beiden Werten berücksichtigt (vgl. Kapitel 2.1. Emissionen). Der maximal mögliche Mittelungspegel LAeq für Musik- und Besuchergeräusche beträgt danach*



maximal 85 dB(A). Diese Lärmpegelbegrenzung ist durch eine geeignete Anlage zu überwachen, z.B. durch eine Lärmampel, die das Überschreiten der vor-eingestellten Pegelgrenze optisch anzeigt. Mit dieser Anlage können auch vor den Veranstaltungen die Musikgeräusche auf den zulässigen Pegel eingeregelt werden. Ungeachtet dessen sind bei Musikveranstaltungen die Bässe niemals voll auszuregeln. Bei einer stationären Verstärkeranlage in der Gaststätte empfehlen wir das Einjustieren des Innenpegels und das Verplomben der Anlage durch eine Fachfirma.

- *Die Raucherplätze außen sind an den Positionen gemäß Grundriss tags und nachts zulässig.*
- *Die Emissionen der Zu-/Abluftöffnung der Lüftungsanlage und des Klimagerätes sind nach Kapitel 2.1. auf Schalleistungspegel von je LWA □ 70 dB(A) zu begrenzen. Tonale Komponenten sind im Geräuschspektrum dieser Quellen zu vermeiden (gilt nur für Lüftung).*

5.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet, da sich in unmittelbarer Nähe zwei Bodendenkmale - die Wüstung Kirchberg und das Kloster auf dem Kerbschen Berg- befinden. Im Plangebiet muss daher mit archäologischen Bodenfunden bzw. Befunden gerechnet werden. Bodenfunde und Befunde sind gem. ThürDSchG unverzüglich beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) zu melden. Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Zu den konkreten Maßnahmen ist zwischen der jeweiligen Vorhabenträgerin und dem TLDA eine Denkmalschutzrechtliche Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird. Der Träger der Maßnahme (i. d. R. die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger) hat als Verursacher von evtl. notwendigen Maßnahmen die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Auf die Beachtung des ThürDSchG wird hingewiesen.

Der Bereich des Bahndamms im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des gem. § 2 ThürDSchG ausgewiesenen Kulturdenkmals „ehemalige Kanonenbahn“ (Sachgesamtheit nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG). Im Bebauungsplan ist der Bahndambereich als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt, mit Umgrenzung des betroffenen Bereichs nachrichtlich dargestellt. Bauliche Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches (hier die Anlage des Baumhaushotels) sind frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen gem. § 13 ThürDSchG der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Insbesondere sind die Standorte, die Kubatur und Gestaltung der Baumhäuser mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen, um eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu vermeiden.

5.6 Klimaschutz

Klimatische Auswirkungen bestehen vorrangig durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch das geplante Veranstaltungsgebäude, dem Baumhaushotel und dem Parkplatz. Die klimatischen Auswirkungen sind jedoch bezogen auf die Flächenversiegelung



des Veranstaltungsgebäudes und des Baumhaushotels aufgrund der geringen Flächengrößen und der geplanten aufgeständerten Bauweise der Baumhäuser als gering zu werten. Die Festsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden (EnEV) hinausgehen, ist daher nicht erforderlich.

Bezüglich des geplanten Parkplatzes werden im Bebauungsplan Minimierungs-, Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen vorgegeben, die dem Klimaschutz dienen und dem Klimawandel entgegenwirken können.

6. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB darzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan durch das Planungsbüro Axel Köbele und sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt.

Die detaillierte Bewertung der Ausgangssituation ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahmen, die in der Bilanzierung als Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ausgewiesen sind, wurden als zeichnerische u. textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

7. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Erschließung des Veranstaltungsgebäudes für kulturelle Einrichtungen und des Baumhaushotels erfolgt über den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. durch die Neuanlage von Leitungen in der Straße Rieth bis zum nächsten Anschlusspunkt. Neuanschlüsse von Gebäuden im Bereich der privaten Gärten sind nicht vorgesehen. Soweit vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind, sind diese bei Neuanlagen zu nutzen.

Das Plangebiet ist mit Elektrizität und Kommunikationsleitungen erschlossen. Hier können Neubauten an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zum Schutz des Grundwassers durch Versickerung auf den bestehenden Flächen im Umfeld der baulichen Anlagen. Bei der Planung der Versickerung ist die Thüringer Niederschlagsversickerungsordnung (ThürVersVO) vom



April 2002 zu beachten. Für Versickerungsanlagen ist zudem eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Die Hauptleitung befindet sich in der Kefferhäuser Straße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung (DN 110 PVC) des Wasserleitungsverbands „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf.

Über die Trinkwasserleitung soll auch die Löschwasserversorgung erfolgen. Soweit diese für eine ausreichende Löschwassermenge nicht ausreichend bemessen ist, werden Löschwasserbehälter im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Parkanlage oder im Bereich des Parkplatzes seitens der Stadt angelegt. Bei der Anlage der Löschwasserbehälter werden die technischen DIN-Vorschriften in Abstimmung mit der Feuerwehr berücksichtigt.

Eine ausreichende Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets ist derzeit nicht gegeben. Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine neu herzustellende Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das bestehende Netz im Bereich der Kefferhäuser Straße herzustellen. Ein Erschließungsplan liegt hierfür noch nicht vor und wird zur konkreten Projektumsetzung erstellt. Als Anlage wird zur Darstellung der geplanten Erschließungskanäle und Leitungen das vorläufige Erschließungskonzept beigefügt. Ein Eintrag der geplanten Leitungen im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Leitungen z. T. und insbesondere die Anschlusspunkte außerhalb der Kartengrundlage liegen.

Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der wasser- und abwassertechnischen Anlagen hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) erforderlich. Dazu sind vom Erschließungsträger Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung B-Plan Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Schmutz- und Regenwasserkanäle, Hausanschlussleitungen, Gefälle, Höhen) herzustellen, die mit dem Zweckverband abzustimmen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen gem. den Forderungen der DIN 1986 auszubilden sind und den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen müssen. 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. Juli 1980, (BGBl. I S. 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Als Anlage wird zur Darstellung der geplanten Erschließungskanäle und Leitungen das vorläufige Erschließungskonzept beigefügt. Ein Eintrag der geplanten Leitungen im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Leitungen z. T. und insbesondere die Anschlusspunkte außerhalb der Kartengrundlage liegen.

Erschließung Feuerwehr



Die Grundstücke im Plangebiet liegen an der öffentlichen Straßen- bzw. befestigten Wirtschaftswegefläche. Zufahrten für die Feuerwehr zu den Gebäuden sind auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit der Feuerwehr gem. den gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen entsprechend durch die jeweiligen Vorhabenträger/ Bauherren anzulegen.

8. Bodenordnung

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

Dingelstädt,

Der Bürgermeister

.....