

**Bebauungsplan
mit
städtebaulichem Vertrag
„Siechenberg 2“**



BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

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**

B-Plan Siechenberg 2

Stand: 10.06.02

Bedarfsnachweis

Lfd. Nr.	Name	Anschrift	Grundstück/ Fläche	Nutzung
1	Pester, Jörg	Anton-Thraen-Str. 12 37351 Dingelstädt Tel. 036075/62980	Nr. 2 447 m ²	Doppelhaus
2	Wagner, Jörg	Oberes Steinufer 11 37351 Dingelstädt Tel. 036075/60804	Nr. 3 701 m ²	Einfamilienhaus
3	Montag, Bernd	Kuttelgasse 14 99974 Mühlhausen 03601 420347	Nr. 6 740 m ²	Wohnhaus u. (W/G) Mietwagenverleih
4	Rinke, Tobias	Steinufer 9 37351 Dingelstädt Tel. 036075/60314	Nr. 5 614 m ²	Eigenheim
5	Weber, Christina	Am Georgeneck 15 98646 Hildburghausen	Nr. 4 740 m ²	Eigenheim
6	Andres, Gerd	An der Unstrut 14 37351 Dingelstädt 036075/61112	Nr. 8 500 m ²	Eigenheim
7	Kaufhold, Andre	Kefferhäuser Str. 55 37351 Dingelstädt 036075/61023	Nr. 1 603 m ²	Eigenheim
8	Heiland, Elmar Fleischermeister	Birkenweg 10 37351 Dingelstädt 036075 30784	Nr. 7 501 m ²	Wohnhaus und Fleischerei (W/G)
9	LIDL-Lebensmittel- markt	Porschestr. 52 38112 Braunschweig	Nr. 9 5.260 m ²	Ersatzstandort (G) Poststraße siehe Anlage

(W) Wohnnutzung

(G) Gewerbl. Nutzung²

² windoc/siechenb/Bedarfsnachweis

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.

Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Der 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 Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung beschlossen und gilt somit als kommunale Rechtsnorm.

Der Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag dient der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Planungen.

Mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Eigentümer von Baugrundstücken in einem neuen Baugebiet zur Übernahme der Erschließungskosten.

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 an Dingelstädt vorbei führt, angeschlossen.

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 Bebauung Weihbühlspfad (Flurstücke 1041/6, 1041/4, 1042/5, 1042/4 sowie Flurstücksteile 1041/7 und 1040/2)

im Westen durch Ackerflächen (Flurstück 1043/6)

im Süden durch das Gelände von Regelschule und Jugendclub (Flurstücke 1042/1, 1041/1, 1040/1, 1039/1, 1038/1, 1037/1, 1036/3, 1036/6)

im Westen durch die Bahnhofstraße (ehem. B 247, Flurstück 1325/40)

Das geplante Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,30 ha und erfaßt die folgenden Grundstücke der Gemarkung Dingelstädt, Flur 19: Flurstücke 1036/4, 1037/2, 1038/2, 1039/2 und 1042/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 1040/2 und 1041/7.

2.1 Natürliche Standortfaktoren

Das Gelände fällt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden.

Das Baugebiet beinhaltet keine rohstoffhöffigen Gebiete. Altbergbaubereiche mit untertägigem Abbau sind nicht vorhanden. Eine Kampfmittelbelastung ist für das Baugebiet nicht bekannt. Es liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

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 entsteht entlang der Bahnhofstraße zwischen Regelschule und Weihbühlspfad und schließt eine vorhandene Baulücke.

Mit dem Bebauungsplan wird der planerische Vorlauf geschaffen, um dem Bedarf an mischgebiestypischen Baugrundstücken Rechnung zu tragen, welcher in der Stadt Dingelstädt vorhanden ist aber zur Zeit nicht befriedigt werden kann (siehe Anlage Bedarfsdarsnachweis). Desweiteren erfolgt mit der Planung eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung der Stadt. Die Planung ermöglicht bei entsprechendem Bedarf eine Weiterentwicklung des Gebietes in westlicher Richtung.

Bei der städtebaulichen Betrachtung sind verschiedene Zielsetzungen der städtebaulichen Planung mit dem bedarfsgerechten Angebot an Bauflächen 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 Heistern und Sträuchern vorgesehen. Als weitere Ersatzmaßnahme erfolgt die Anpflanzung einer unterpflanzten Baumreihe südwestlich des Plangebietes auf dem Regelschulgelände. 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 Bebauung erschlossen. Auf Grund der vorhanden örtlichen Gegebenheiten durch angrenzende Regelschule, Jugendklub und Bahnhofstrasse sowie Wohnbebauung an der nördlichen Gebietsgrenze, ist die bauliche Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Es wird dem Gebietscharakter der Umgebung entsprochen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe

5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Unzulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den städtebaulichen Ansprüchen an das zum Zwecke der Mischbebauung vorgesehene Gebiet werden hier die Bebauungsdichte sowie die Höhenentwicklung baulicher Anlagen festgelegt. Anlehnend an die Höhenausprägung der benachbarten Gebiete wird eine zweigeschossige Bebauung gestattet. Hierdurch soll ein gebietstypisches Mischgebiet entstehen.

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,6 und die Geschößflächenzahl auf max. 0,8 begrenzt. Weiterhin werden die Traufhöhe auf max. 5,50 m und die Firsthöhe auf max. 9,5 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.

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.

Die Einordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baufelder zulässig.

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

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes „Siechenberg 2“ erfolgt durch die Planstraße mit 6,75 bzw. 4,50 m Breite. Die Anbindung erfolgt über eine Einmündung an die Bahnhofstrasse.

Für die Planstraße wird eine Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/ h festgelegt.

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 01 festzusetzen.

Die humose Oberbodenschicht ist als Unterlage für die geplanten Verkehrsflächen nicht geeignet und deshalb abzuschleifen.

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 dem Tiefbrunnen nahe Silberhausen.

Ein Anschlußpunkt DN 150 GG im Bereich der Bahnhofstrasse ist vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird mittels der an der bestehenden Ringleitung vorhandenen Hydranten (mind. 2 Hydranten je 48 m³/h über 2 Stunden) nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachleuten e.V. Arbeitsblatt 405 in Verantwortung des Trägers des Brandschutzes sichergestellt. Ein zusätzlicher neuer Hydrant wird im Baugebiet errichtet

4.6.2 Schmutzwasser

Durch die vorhandenen Baugebiete wurde der Ausbau forciert vorangetrieben, so daß große Teile der Stadt bereits an das zentrale Schmutzwassernetz angeschlossen sind. Im Bereich entlang der Bahnhofstrasse ist ein Trennsystem für die Abwässer vorhanden.

Der Anschluß an das zentrale Abwassernetz der Stadt Dingelstädt ist an das bestehende Trennsystem im Baugebiet entlang der Bahnhofstrasse gegeben. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld.

Für die an der östlichen und nördlichen Bebauungsgrenze entlang führende Mischkanaltrasse wurde eine Überbauung mit baulichen Anlagen untersagt. Dies wird dauerhaft öffentlich rechtlich durch Festsetzung eines Leitungsrechtes nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Abwasserzweckverbandes zu sichern.

An den Grundstücksgrenzen werden Revisionsschächte vorgesehen. Die Fertigstellung der Abwasseranlagen wird dem Zweckverband angezeigt

4.6.3 Regenwasser

Maßnahmen der Niederschlagsverwertung auf den Grundstücken sind zulässig und werden im Einzelfall entschieden. Zählleinrichtungen für die Grauwassernutzung sind vorzusehen. Das Niederschlagswasser der Straße wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

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 Bahnhofstraße ist vorhanden.

Zum vorhandenen 20-KV Erdkabel sind Mindestabstände gemäß DIN 1998 und VDE 0211 einzuhalten. Eine Umverlegung ist möglich.

4.6.5 Energieversorgung Gas

Die Stadt Dingelstädt ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Eichsfeldgas GmbH versorgt die Stadt mit Erdgas. An die in der Bahnhofstrasse liegende Versorgungsleitung DN 180 PE 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 Telekommunikation vorgesehen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Bebauungsgebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeleitungen erforderlich.

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

Im Mischgebiet ist gem. DIN 18005 ein Schallpegel von tags 60 dB und nachts 45 dB einzuhalten. Die Bahnhofstr. ist mit 5300 Kfz/24Std. , davon 8% LKW belegt. Für das Jahr 2010 sind 4800 bis 5000 Kfz/24Std. prognostiziert. Nach DIN 4109 ergibt sich bei Einhaltung eines Abstandes der vorgesehenen Bebauung von mindestens 20 m zur Strassenmitte ein Mittelungspegel von 66 dB bei 10% LKW-Anteil. Unter Einrechnung des vorhandenen 85%-igen LKW-Anteils und der vorhandenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im Bereich der Bahnhofstr. vermindert sich der Mittelungspegel auf 63 dB.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) sind aus städtebaulichen Gründen in der Ortslage nicht möglich. Als Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind in Wohngebäude entlang der Bahnhofstraße (erste Reihe) strassenseitig Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen. Schlafräume sind möglichst an der straßenabgewandten Seite einzurichten., anderenfalls sind in diese Räume Schalldämmlüfter einzubauen. Terrassen und Balkone sind in diesem Bereich straßenabgewandt anzuordnen.

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/ 818340 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 Heistern und Hecken bestehenden Grünrand. Neben der Schaffung eines harmonischen Überganges vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft ergibt sich eine zusätzliche Abschirmungs- und Schutzfunktion im Hinblick zur Bahnhofstrasse.

Der 2,0 m breite zweireihige Streifen wird 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 1,0 m Abstand voneinander besitzen. Das Verhältnis von Heistern zu Sträuchern beträgt 20:80.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf dem Regelschulgelände entlang der südlichen Begrenzung des Plangebietes ein 12,0 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Es ist eine 3-reihige Bepflanzung mit 4,0 m Reihenabstand vorzunehmen. Die beiden äußeren Reihen werden mit Sträuchern im Abstand von 1,0 m, die mittlere Reihe mit 14 Laubbäumen gemäß Pflanzenliste im Abstand von je 8,0 m bepflanzt. Diese Bepflanzung ist über einen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer zu garantieren.

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.

Der Ausführungszeitraum für die Bepflanzung des Plangebietes sowie der Kompensationsflächen 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 „Siechenberg 2“ schafft neue Bauflächen und deckt so einen dringenden Bedarf. Im Ort gelegen, verursacht es keine Zersiedelung der Landschaft und keine einseitige Ausdehnung des Ortes.

Das neue Mischgebiet ergänzt und schließt die vorhandene Bebauung.

Sie 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.

Juni 2002¹

Anlage: Bedarfsnachweis

¹ windoc/siechenb/Begründung2