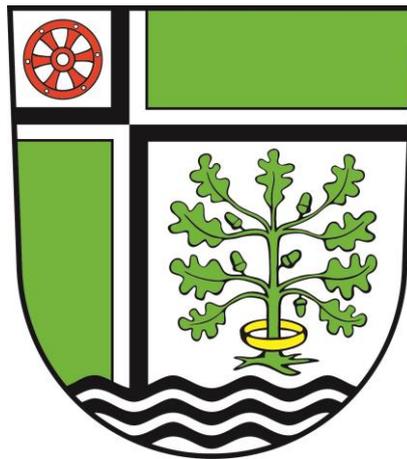


Bebauungsplan Nr. 37

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“ der Stadt Dingelstädt



Teil C

Begründung zum Vorentwurf (gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: März 2021

Planungsbüro:
Kellner und Partner
Beratende Ingenieure mbB
Lindenbühl 5
99974 Mühlhausen


.....
Thomas Dettenbach
Dipl.-Ing.



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Inhalt der Planung	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Räumliche Einordnung des Planungsgebietes	5
1.3	Bezug auf übergeordnete Planungen	6
2	Geltungsbereich	9
3	Bestehende und geplante bauliche Nutzung	10
3.1	Bestand und Nachbarbebauung	10
3.3	Art der baulichen Nutzung	12
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	12
3.5	Örtliche Bauvorschriften	13
4	Erschließung	14
4.1	Verkehrsanbindung	14
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet	14
5	Grünordnung	16
6	Hinweise	17
6.1	Umweltschutz	17
6.2	Geodätische Festpunkte	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Westteil.....	7
Abbildung 2: Ausschnitt FNP der Stadt Dingelstädt mit Lage des Baugebietes	8
Abbildung 3: Geltungsbereich „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“	9
Abbildung 4: Blick über das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.....	10
Abbildung 5, 6: Angrenzende Bebauung im Süden und Westen	10
Abbildung 7: Straße „Dosborn“ in Blickrichtung Osten mit angrenzender Bebauung.....	11
Abbildung 8: Lage Plangebiet innerhalb des WSG Zone III, (Quelle: geoproxy Thüringen)	11

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 37 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück“ der Stadt Dingelstädt (Verfasser: IB Kellner und Partner, vom 22.03.2021)
Anlage 2	Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende, Infoblatt für Architekten, Bauträger, Bauunternehmen, Landschafts- und Gartenbau (Verfasser: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, vom 20.04.2018)

1 Ziel und Inhalt der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Stadt Dingelstädt nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses notwendig. Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Frau Andrea Jünemann und Herr Stefan Richardt haben bei der Stadt Dingelstädt einen Antrag eingereicht mit der Bitte, ein Genehmigungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Die Grundstückseigentümer möchten in Verlängerung der vorhandenen Bebauung auf der Südseite der Straße „Dosborn“ in Dingelstädt ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine unmittelbare Umsetzung des geplanten (konkreten) Vorhabens.

Auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde am 24.03.2020 durch den Stadtrat der Stadt Dingelstädt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“ der Stadt Dingelstädt beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes für die Errichtung eines gewerblichen Standortes mit Geschäftswohnung einschließlich Erschließung geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an bestimmte Vorstellungen und Planungsziele an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Stadt Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Aus folgenden Gründen besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- es besteht die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger durch Eigentum,
- die Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Dosborn“ erfolgen,
- mit der Planung erfolgt die Ansiedlung einer jungen Familie sowie eines Gewerbebetriebes.

Es ist vorgesehen die Fläche planungsrechtlich zu ordnen und für eine geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Das geplante Wohn- und Geschäftsgrundstück kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt, dem Planungswillen der Gemeinde zur Weiterentwicklung des Gebietes innerhalb baulicher Entwicklungsflächen wird entsprochen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Stadt Dingelstädt ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen. Die Gemeinde (Stadt Dingelstädt) schließt mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

1.2 Räumliche Einordnung des Planungsgebietes

Dingelstädt liegt im Landkreis Eichsfeld zwischen den Städten Heilbad Heiligenstadt und Mühlhausen, in einer Talmulde der Oberen Unstrut. Die Stadt Dingelstädt, bis zum 31.12.2018 zugehörig zur Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt, seit dem 01.01.2019 Landgemeinde Stadt Dingelstädt, mit den Ortschaften Helmsdorf, Kallmerode, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen, gehört zu den ältesten Siedlungen des Eichsfeldes. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Kloster „Kerbscher Berg“.

Als Siedlungsstruktur stellt sich Dingelstädt mit regionaltypischen prägenden Erscheinungsbildern dar. Als Grundzentrum dient Dingelstädt der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Versorgung der Einwohner aus dem Umland mit einer Vielfalt an zentralen Einrichtungen (z. Bsp.: Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen, Sportplätzen, Ärzten- und Zahnarztpraxen, Supermärkten).

Naturräumlich eingeordnet liegt Dingelstädt an der Unstrut und befindet sich im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal. Zwar verfügt die Stadt Dingelstädt über keinen direkten Bahnanschluss, jedoch über eine Anbindung an den Schienenverkehr mittels Busverbindung an Leinefelde - Worbis und Heilbad Heiligenstadt.

Über den Autobahnzubringer (Leinefelde - Worbis, B 247) ist die Stadt Dingelstädt mittelbar an die Autobahn BAB 38 angebunden.

1.3 Bezug auf übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) wurde am 27.06.2012 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 trat der RP-NT in Kraft. Gemäß Grundsatz G 2-1, RP-NT, soll u.a. durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Zu sichern ist dabei die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Fläche für gewerbliche Nutzungen.

Demgemäß ist das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Die in der Vergangenheit stark nach außen gerichtete Siedlungsentwicklung hat insbesondere in den Innenbereichen der Ortslagen zu Leerstand und Brachflächen geführt, verbunden mit Verlust an Attraktivität und Anziehungskraft u.a. für die Bürger.

Das geplante Wohn- und Geschäftsgrundstück soll auf einer Fläche entwickelt werden, die sich zwischen zwei Verkehrsflächen innerhalb der Ortslage von Dingelstädt befindet, allerdings im Außenbereich. Angrenzende Flächen sind bereits bebaut. Mit der Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses wird dem Grundsatz 2.1 entsprochen, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen sowie ausreichend Fläche für gewerbliche Nutzung.

Für den Wohnstandort hat diese Lage den Vorteil, dass alle Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in Dingelstädt fußläufig erreichbar sind.

Durch die fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums von Dingelstädt entspricht die Lage des geplanten Standortes dem Grundsatz G 2-2. Die im Rahmen der Siedlungsentwicklung Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sollen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und eine Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Eine bedarfsgerechte Erreichbarkeit zwischen Wohnung, Schule, Arbeit sowie sozialen Einrichtungen ist möglich.

Dingelstädt ist gemäß Regionalplan Nordthüringen (RP NT) als Grundzentrum ausgewiesen sowie als Grundversorgungsbereich für die Gemeinden Helmsdorf, Kallmerode, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines Vorranggebietes. Er tangiert die Vorbehaltsgebiete:

- und Tourismus und Erholung Eichsfeld.

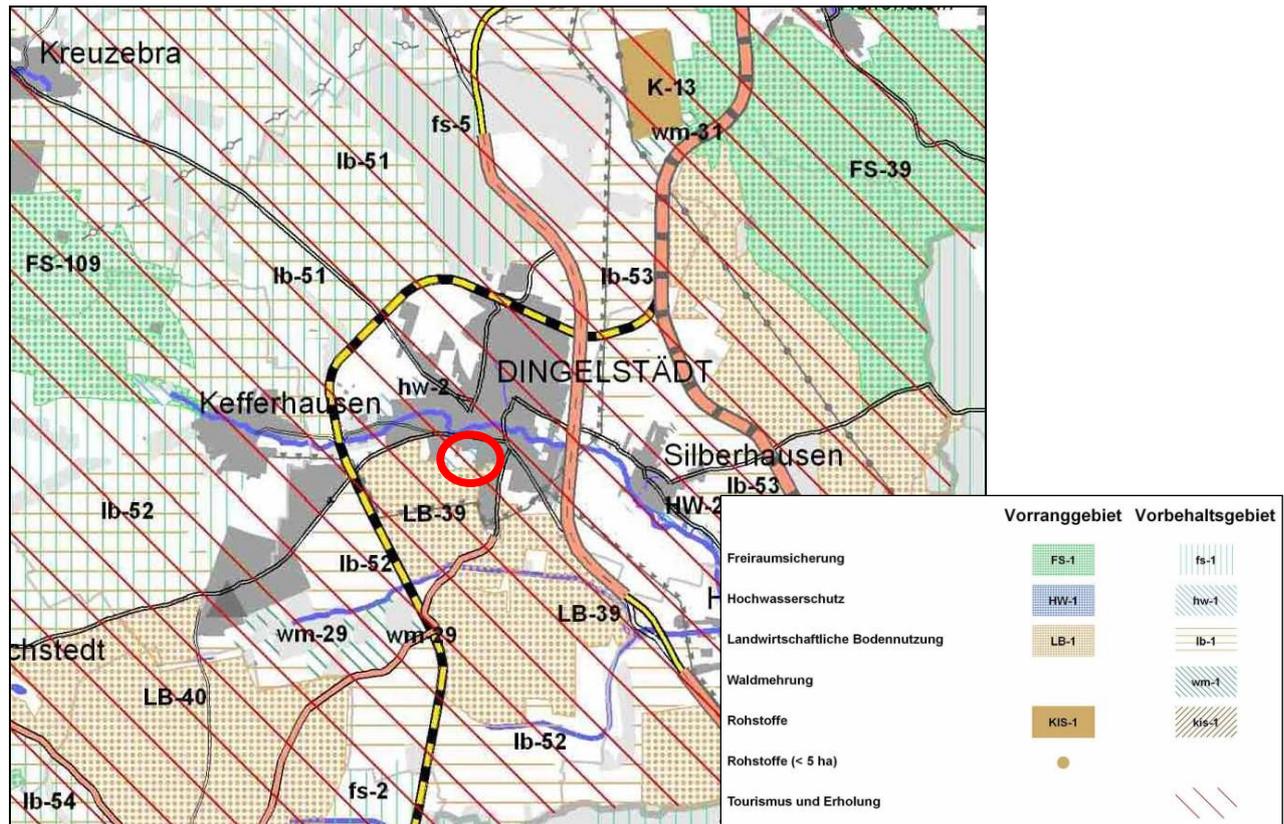


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Westteil

Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT im Gemeindegebiet Dingelstädt vorzufinden:

Freiraumsicherung

- Vorranggebiet: Kreuzebraer Struht-Angerberg / Hörner-Kronberg-Steinmel (FS109)
- Vorbehaltsgebiet: Naturpark Eichsfeld / Hainich / Werratal (fs5)

Hochwasserschutz

- Vorranggebiet: Unstrut im Unstrut-Hainich-Kreis und im Landkreis Eichsfeld bis zur Quelle (HW2)
- Vorbehaltsgebiet: Unstrut mit dem Zufluss der Notter im Unstrut-Hainich-Kreis (hw2)

landwirtschaftliche Bodennutzung

- Vorranggebiet: südlich Dingelstädt (LB39)
- Vorbehaltsgebiet: um Kreuzebra (lb51)
südlich Kefferhausen bis Helmsdorf (lb52)
östlich Dingelstädt bis östlich Helmsdorf (lb53)

Rohstoffe

- Vorranggebiet Kalkstein zur Herstellung von Schotter und Splitt:
Kallmerode (K13)

Tourismus und Erholung

- Vorbehaltsgebiet: Eichsfeld
(mit Dingelstädt als regional bedeutsamen Tourismusort) (1)

1.3.2 Flächennutzungsplan

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

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Mischgebiet (nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt und befindet sich in einer gekennzeichneten baulichen Entwicklungsfläche.

Damit entspricht die gewünschte Nutzung den planungsrechtlich Zulässigkeiten.

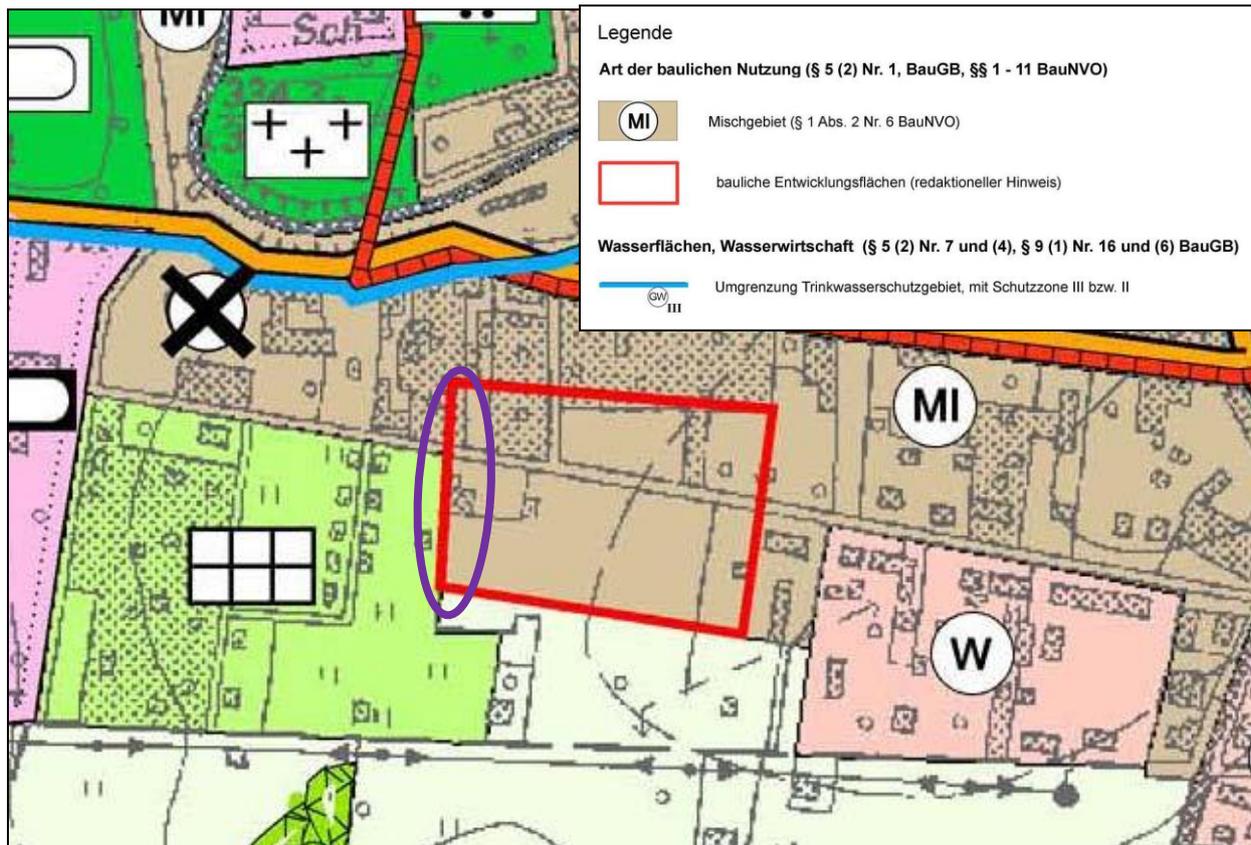


Abbildung 2: Ausschnitt FNP der Stadt Dingelstädt mit Lage des Baugebietes

1.3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dingelstädt 2035

Im Auftrag der Stadt Dingelstädt erarbeitet derzeit die ProjektStadt/ WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) für alle Ortschaften der Stadt Dingelstädt. Das Konzept soll eine wichtige Grundlage für die gemeinsame Entwicklung, sowie eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung aller Ortschaften darstellen. Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen sollen bestimmt werden. Die Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt im Jahr 2021.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Dingelstädt, nördlich der Straße „Zum Lohberg“ und südlich der Straße „Dosborn“.

Neben den zwei Verkehrsflächen wird das Gebiet durch Ackerflächen und bebaute Wohn- und Gartengrundstücken eingegrenzt.



Abbildung 3: Geltungsbereich „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2.200 m² verteilt auf die Flurstücke 1768 und 1769 der Flur 19 in der Gemarkung Dingelstädt.

Für den geplanten städtischen Ausbau der Straßen „Dosborn“ und „Zum Lohberg“ wurden die notwendigen Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den Flächen und den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung

3.1 Bestand und Nachbarbebauung

Derzeit wird die Fläche für den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches als Ackerland genutzt.



Abbildung 4: Blick über das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches

Angrenzend an das Plangebiet befindenden sich Flächen mit Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Gartengrundstücke und landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände im Plangebiet ist eben bei einer Höhe von 333 m ü DHHN92.



Abbildung 5, 6: Angrenzende Bebauung im Süden und Westen



Abbildung 7: Straße „Dosborn“ in Blickrichtung Osten mit angrenzender Bebauung

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III (s. Abb. 8) jedoch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind nicht betroffen.



Abbildung 8: Lage Plangebiet innerhalb des WSG Zone III, (Quelle: geoproxy Thüringen)

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Zulässig sind dabei entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO geregelten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die geplante Art und Nutzung im Mischgebiet als Wohn- und Geschäftsgrundstück entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird eingehalten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Geplant ist ein Mischgebiet mit einem Einzelhaus in offener Bauweise sowie einer Garage. Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Offene Bauweise heißt, dass die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand nach allen Seiten.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässigen Werte des § 17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass die Vorhabenträger ihre Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen können. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann. Sie soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten.

Die Firsthöhe wird auf 8,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt entspricht der Geländehöhe 333,0 ü NHN. Ausnahmen für einzelne Bauteile, wie Schornsteine und Abzüge über 8,00 m Höhe können im Einzelfall zugelassen werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Halbsatz 1 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Mit Garagen, Carports und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (Straße „Dosborn“) von mind. 3,0 m einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Dieser Mindestabstand zur Straße garantiert, dass vor der Garage oder dem Carport im Bedarfsfall noch ein zusätzliches Fahrzeug abgestellt werden kann.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes sowie dem Artenschutz Rechnung tragen zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer zulässigen maximalen Firsthöhe definiert. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass es im Bereich der Wohnnutzungen nicht zu baulichen Überhöhungen oder Verschattungen kommt.

Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe von 8,00 m hat als unteren Bezugspunkt den Höhenpunkt 333,0 NHN.

Für das vorhabenbezogene Wohn- und Geschäftshaus wurde als Dachform ein Satteldach festgelegt mit einer zulässigen Neigung von 25-48 Grad. Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt, grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachfenstern und Lichtbändern.

Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Dachgauben sowie für "untergeordnete Bauteile", wie z. B. Erker, Eingangs-, und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

Die Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, vor allem auf ausreichend südexponierten Dachflächen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet befindet sich an einer Erschließungsstraße im südlichen Bereich der Ortslage. Die Zufahrt zu diesem Bereich ist über die Mühlhäuser Straße, die Küllstedter Straße und ca. 260 m Erschließungsstraße „Dosborn“ gewährleistet.

Der Ausbau der Erschließungsstraße „Dosborn“ sowie der südlich an den Geltungsbereich grenzenden Straße „Zum Lohberg“ erfolgt durch die Stadt Dingelstädt im Rahmen geplanter Ausbaumaßnahmen.

Vertragliche Regelungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich für die geplanten Erschließungsmaßnahmen der Straßen „Dosborn“ und „Zum Lohberg“ erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrages. Diese Flächen werden von der Stadt Dingelstädt erworben.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser Elektroenergie, Gas, Telekom) erfolgt über die Verkehrsflächen bis zum Grundstück.

Versorgt wird das Gebiet durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH (Abwasserentsorgung), den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ (Wasserversorgung), die EW Eichsfeldgas GmbH (Gasversorgung), die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (Elektroversorgung) und die Deutsche Telekom AG (Telekommunikation/ Breitband).

Die Anbindemöglichkeiten für die geplante Erschließung aller Medien liegt im Straßenbereich des Dosborn Nr. 37 und muss bis zum Grundstück Dosborn 41 verlängert werden. Mit den Versorgungsträgern sind Erschließungsverträge abzuschließen.

4.2.1 Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser der zentralen Kläranlage über das neue Kanalnetz abzuleiten. Dazu muss u. A. die neu verlegte Leitung bis zum Plangrundstück verlängert werden.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH im Vorfeld zu vereinbaren.

4.2.2 Regenwasser

Das auf den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist vorgesehen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in den neuen Regenwasserkanal einzuleiten. Dazu muss u. A. die neu verlegte Leitung bis zum Plangrundstück verlängert werden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH im Vorfeld zu vereinbaren.

4.2.3 Trinkwasser

Trinkwasserseitig wird das Gebiet durch den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf versorgt. Derzeit ist das Gebiet trinkwasserseitig nicht erschlossen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TWLV „Ost-Obereichsfeld“, zu vereinbaren. Der Anschluss erfolgt entsprechend der Satzung des Wasserleitungsverbandes.

4.2.3 Löschwasserversorgung

In der Straße „Dosborn“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück ein Löschwasserhydrant (Entfernung max. 10 m), der an die Trinkwasseranschlussleitung NW 80 angeschlossen ist. Dieser Hydrant liefert je Stunde jedoch nur ca. 20,00 m³. Weitere Hydranten befinden sich vor den Gebäuden Hinter den Höfen 21 sowie Küllstedter Straße 1. Diese haben eine Leistung von 60,00 m³ je Stunde. Die Entfernungen von diesen Hydranten bis zum Baugrundstück betragen ca. 110,00 m bzw. ca. 370,00 m.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/Std. nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von zwei Stunden über vorhandene Hydranten gewährleistet.

4.2.5 Gas

Die Grundstücke im Dosborn sind mit Erdgas erschlossen. Eine Verlängerung der Gasleitung und Erschließung des Plangrundstücks ist möglich.

Der Anschluss ist mit der EW Eichsfeldgas GmbH abzustimmen.

4.2.6 Elektroenergie

Die elektroseitige Erschließung erfolgt über die Anlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG. Die elektrotechnische Erschließung ist mit der Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Allgemeinen Versorgung der TEN als Voraussetzung zur Leistungsbereitstellung verbunden. Die Hauptversorgungskabel sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Netzbetreiber der TEN zu verlegen. Dazu sind geeignete Vereinbarungen abzuschließen.

Die Hausanschlüsse sind bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG zu beantragen und vertraglich zu vereinbaren.

4.2.7 Telekom

Zur vollständigen bedarfsgerechten Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlängerung der Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Der Anschluss ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

5 Grünordnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß dem Bilanzierungsmodell der Thüringer Eingriffsregelung vorgenommen, indem sämtliche Bestandswerte im Eingriffsgeltungsbereich mit den Werten der Planung verglichen werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Punkt 4.1 des Umweltberichtes zu entnehmen (Anlage 1).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende grünordnerische Festsetzungen nach §§ 1a Abs. 3; 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB festgesetzt:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und zwei Sträucher aus regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese müssen mindestens der Qualität Solitär, 3xv., Stammumfang 8 - 10 cm entsprechen und sind dauerhaft zu erhalten.

Die verbleibenden unbefestigten Flächen des Baugrundstückes sollen gärtnerisch strukturreich gestaltet werden. Bäume sind im Abstand von mind. 2,50 m zur Bebauung anzupflanzen. Die Umsetzung der Pflanzung hat nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens jedoch im Folgeherbst, zu erfolgen.

6 Hinweise

6.1 Umweltschutz

6.1.1 Umweltbericht

Zur Ermittlung der bestehenden Umweltbedingungen und den umweltbezogenen Auswirkungen der Planungen wurde ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erarbeitet (Anlage 1). Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im Bebauungsplan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Regelung des Ausgleichs für die Verkehrsflächen, welche in Eigentum an die Stadt übergehen und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen „Dosborn“ und „Zum Lohberg“ versiegelt werden, erfolgt im Durchführungsvertrag.

6.1.2 Geologie und Boden

Der bei der Baumaßnahme anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. Bsp. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitend Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetzte unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Erforderliche Befestigungen sollten in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise ausgeführt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung / Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung / Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. Bsp. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. Bsp. schütffähiger tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten / Horizonten (Ober- / Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung / Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlichen in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahme fachgerecht zu rekultivieren.
- Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind die o.g. Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minimierung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Nach Beendigung der Bautätigkeit sollten Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchgeführt werden, um Verdichtungserscheinungen möglichst weitgehend aufzuheben.
- Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollte eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden.

Die Gemeinde hat den fachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrolle zu überwachen.

6.2 Geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.