

für den Bebauungsplan Nr. 37
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“
der Stadt Dingelstädt

Stand: März 2021



Planungsbüro:



Kellner und Partner
Beratende Ingenieure mbB
Lindenbühl 5
99974 Mühlhausen

.....
i.A. Gundula Geithner

Inhalt

1	ANLASS.....	4
2	RAHMENBEDINGUNGEN UND STRUKTURVORGABEN	5
2.1	Angaben zum Standort	5
2.2	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.3	Naturräumliche Lage und Ausstattung	7
2.4	Kurzdarstellung der Baumaßnahme	7
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG.....	8
3.1	Schutzgut Mensch.....	8
3.2	Arten und Biotop – biologische Vielfalt	8
3.3	Schutzgut Boden	9
3.4	Schutzgut Wasser.....	15
3.5	Schutzgut Klima und Luft	16
3.6	Schutzgut Landschaft	16
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	16
4	MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES.....	17
4.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	18
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..	19
4.3	Maßnahmenblatt zum baubegleitenden Bodenschutz	20
5	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	21
5.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
6	ZUSAMMENFASSUNG	22

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: DTK25.....	5
Abbildung 2: Schutzgebiete um Dingelstädt mit der Verortung des Geltungsbereiches.....	6
Abbildung 3: Ausschnitt der Offlandbiotopkarte mit der Verortung des Geltungsbereiches.....	6
Abbildung 4: Auszug der Bodengeologischen Karte (BGKK),	10
Abbildung 5: Bodenschätzdaten im Planungsgebiet	11
Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Kartenauszug.....	11
Abbildung 7: Wasserschutzgebiet der Zone III	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Bodenschätzdaten	11
---	----

1 Anlass

Frau Andrea Jünemann und Herr Stefan Richardt aus Dingelstädt planen den Neubau eines Wohn- und Geschäftshause in der Straße Dosborn 41 in Dingelstädt. Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Kernstadt (Flur 19; Flurstück 1768 und 1769).

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

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

2 Rahmenbedingungen und Strukturvorgaben

2.1 Angaben zum Standort

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Straße „Dosborn“ in Dingelstädt und umfasst einen im Bebauungsplan festgesetzten, räumlichen Geltungsbereich von 2.200 m², welcher derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: DTK25)

Die Fläche wird im Norden von der Straße "Dosborn" und südlich von der Straße "Zum Lohberg" begrenzt. Im Westen und Osten grenzen weitere landwirtschaftlich ausgewiesene Flächen an sowie Wohnbebauung und Nutzgärten.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Der zur Bebauung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“ befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich der Stadt Dingelstädt, südlich der Kernstadt.

Das Bauvorhaben fällt nicht unter die UVP-pflichtigen Bauvorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Gebiet ist nicht für das Europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000 sowie als Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet gemeldet. Weiterhin befindet sich das Gebiet in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Nordwestlich von Dingelstädt befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Obereichsfeld und der Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal sowie das Flächennaturdenkmal Riethwiese.

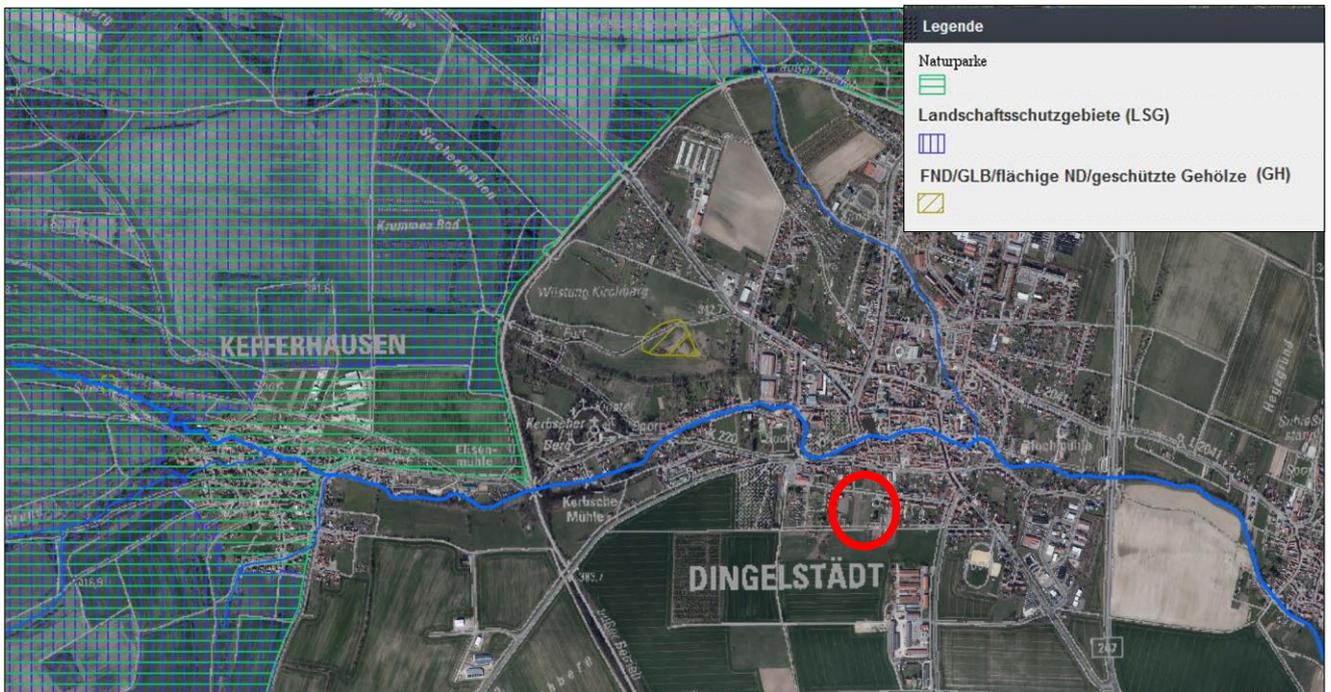


Abbildung 2: Schutzgebiete um Dingelstädt mit der Verortung des Geltungsbereiches

Im Plangebiet befinden sich laut der Offenlandbiotopkarte des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz keine geschützten Biotope.



Abbildung 3: Ausschnitt der Offenlandbiotopkarte mit der Verortung des Geltungsbereiches

2.3 Naturräumliche Lage und Ausstattung

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

An das Untersuchungsgebiet gliedert sich im Norden nach rund 100 m der Stadtkern von Dingelstädt an. Weiter nördlich der Stadt, zieht sich der bewaldete Rücken des Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal entlang. Südlich des Planungsgebietes geht die städtische Bebauung in eine landwirtschaftlich orientierte Kulturlandschaft über, dessen Geologie durch Ceratitenschichten geprägt ist.

2.4 Kurzdarstellung der Baumaßnahme

Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken der Vorhabenträger. Das Gebäude ist als zweigeschossiges Haus in offener Bauweise, mit einer Grundfläche von ca. 140 m² geplant. Die Wohnnutzung wird für den Eigenbedarf geplant. An das Wohngebäude gliedert sich die Garagen mit einer Grundfläche von 54 m² an.

Die geplante Gewerbenutzung beschränkt sich auf Industriebartung im Bereich der Kunststoffverarbeitung. Die Büro- und Aufenthaltsräume mit den dazugehörigen Sozialräumen sind in einem abgegrenzten Bereich vom Wohngebäude geplant. Im Außenbereich werden die PKW und Transportfahrzeuge (maximal Kleintransporter, es erfolgt kein Lieferdienst durch LKW's) abgestellt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird eine Überbauung von 313,80 m² Grundstücksfläche ermöglicht.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen, insbesondere zu den grünordnerischen Festsetzungen und der Bauweise, sind der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“ zu entnehmen.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 festgelegt.

Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dieses zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich ist bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist. Die Bestandsaufnahmen zum Plangebiet erfolgten im Sommer / Herbst des Jahres 2020 sowie im Frühjahr 2021.

3.1 Schutzgut Mensch

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

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend.

Der geplante Neubau dient dem Wohnen sowie gewerblichen Zwecken. Bei der vorgesehenen Art von Gewerbe werden keine toxischen Stoffe gehandelt oder gelagert. Luftverunreinigende Immissionen, die die menschliche Gesundheit negativ beeinträchtigen, werden nicht erzeugt. Mit schalltechnischen Auswirkungen, oberhalb der Maximalwerte für Mischgebiete, ist nicht zu rechnen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Intensivgrünland innerhalb der Ortslage Dingelstädt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

3.2 Arten und Biotop – biologische Vielfalt

Das Untersuchungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen orientiert. Auf den Flurstücken befinden sich keine wertvollen Habitatstrukturen.

Im Biotopwertverfahren Thüringens ist das zu überbauende Intensivgrünland mit einer geringen Bedeutungsstufe (20 Punkten) zu bewerten. Aufgrund der intensiven Nutzung ist die Fläche als artenarm zu bezeichnen. Biotopstrukturen mit einer hohen Bedeutung werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

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

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff erfolgen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß den grünordnerischen Festsetzungen sowie eine gärtnerisch strukturreiche Gestaltung der unbefestigten Flächen des Baugrundstückes (Festsetzungen Punkt 4).

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung zugunsten naturschutzfachlicher Belange. Mit den Festsetzungen und der Anlage gärtnerischer Nutzflächen kann von einer Verbesserung der Habitatstrukturen für Insekten ausgegangen werden. Der Lebensraum für Feldarten bleibt im angrenzenden Bereich erhalten.

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

Bei den Zufallsbeobachtungen zu den Vögeln wurden weitverbreitete, wirkungsunempfindliche Arten festgestellt. Der Erhaltungszustand dieser Arten ist gut bis sehr gut. Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes zwischen den Straßen „Zum Lohberg“ und „Dosborn“ ist im Weiteren nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.

3.3 Schutzgut Boden

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

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich zusammenfassend folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hoch bedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Der Boden im Untersuchungsgebiet weist laut Bodengeologischer Karte (BGKK100) den Bodentyp „Löss- Fahlerde“ (Ioe4) auf lößdominierten Fließerden mit einer unsicheren Mächtigkeit auf (s. Abb. 4).



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

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

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

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

Der für das Planungsgebiet vorhandenen Bodenschätzwert (s. Abb. 5) weist die Bodenart Lehm (L) mit einer Zustandsstufe 4 aus, gemäß dem Ackerklassenzeichen des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG).

Kennzeichen für diese Zustandsstufe ist eine gute bis mittelmäßige Ertragsfähigkeit sowie eine geringe Durchwurzelung von Faserwurzeln. Die geologische Entstehungsart ist Verwitterungsboden (aus anstehendem Gestein sowie Böden aus Löss und Lösslehm. Die Bodenzahl, welche das landwirtschaftliche Ertragspotenzial eines Bodens beschreibt, liegt bei 68 (von 100).

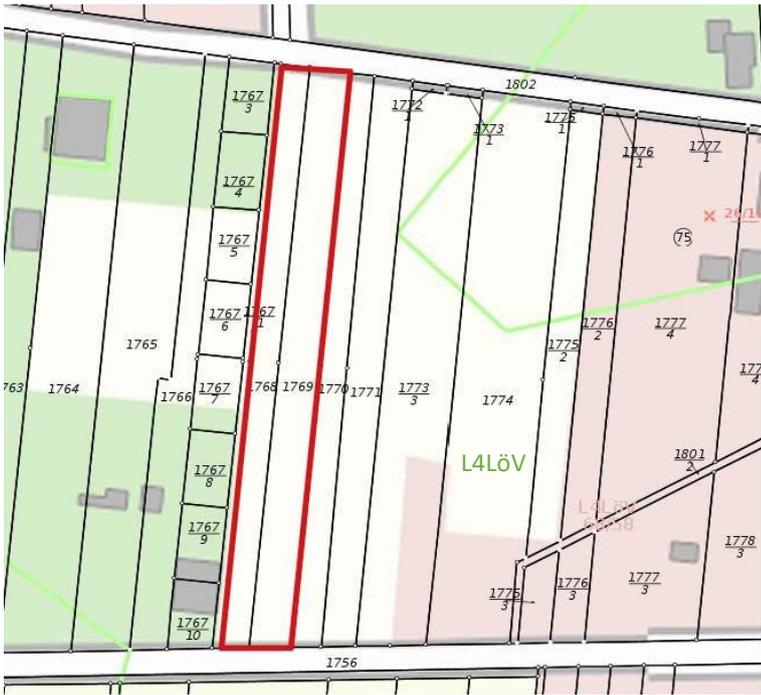


Abbildung 5: Bodenschätzdaten im Planungsgebiet

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Übersicht über die im Baufeld vorhandenen Klassenzeichen der Bodenschätzung.

Ackerklassenzeichen					
Bodenart		Zustandsstufe		Entstehung	
L	Lehm	4	gut bis mittelmäßig	LöV	Böden aus Löss und Lösslehm Verwitterungsböden

Tabelle 1: Übersicht der Bodenschätzdaten

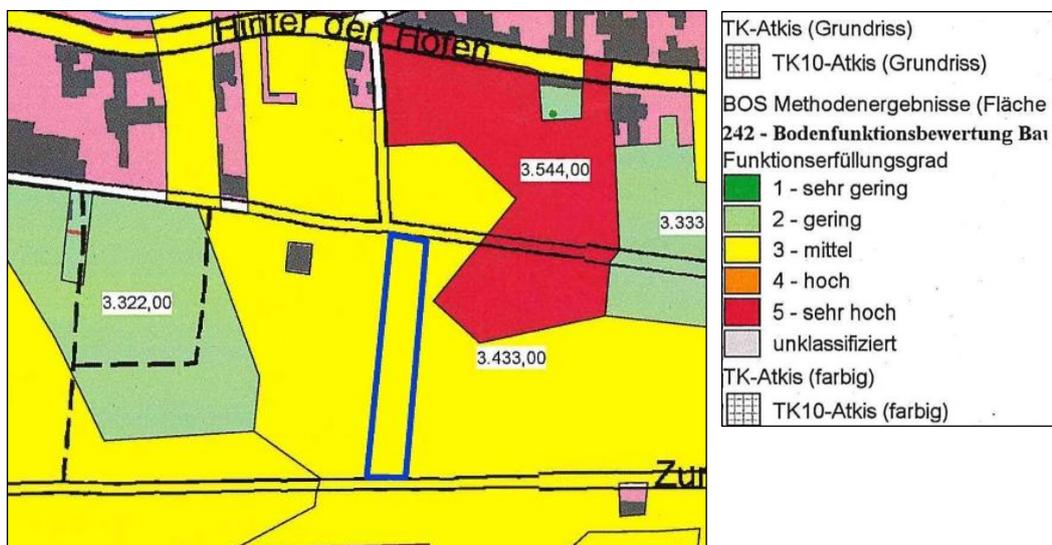


Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung, Kartenauszug

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

Die Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet (Abb. 6) zeigt im Durchschnitt folgende Wertigkeiten auf:

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

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

Böden mit extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften (trocken, nass, nährstoffarm) werden mit einer hohen Leistungsfähigkeit bewertet, da sie hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung schützenswerter Pflanzenbestände aufweisen. Die vorhandenen Lehmböden weisen eine geringe Wasserspeicherfähigkeit auf. Durch die intensive Nutzung als Intensivgrünland / Einsaat ist der Boden geprägt durch Nährstoffeinträge und regelmäßigen Umbruch.

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

Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Ertragspotential des Bodens“

Das Ertragspotential eines Bodens leitet sich aus den Bodenzahlen der Bodenschätzung ab. Anhand der vorhandenen Bodenzahlen kann dem vorhandenen Boden eine hohe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben werden und wird somit mit der Klasse 4 bewertet.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt definiert sich über die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und wird über die nutzbare Feldkapazität abgeleitet. Der vorhandenen Bodenart kann eine mittlere nutzbare Feldkapazität zugeschrieben werden. Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt wird mit der Klasse 3 bewertet.

Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Für die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium wird das Kriterium des Nitratrückhaltevermögens herangezogen. Aufgrund einer hohen Wasserspeicherfähigkeit mit Neigung zur Staunässe (Tendenz zur Verschlammung der Oberfläche) und einem mittleren Nährstoffaufnahmevermögen ist somit von einem mittleren Nitratrückhaltevermögen auszugehen und wird daher mit Klasse 3 bewertet.

Auswirkungsprognose Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt. Die hiervon betroffenen Böden weisen überwiegend eine mittlere Leistungsfähigkeit für die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und mittleren Leistungsfähigkeit als „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ auf. Bezüglich der Bodenfunktion als „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe“ ist der Boden mit mittlerer Leistungsfähigkeit betroffen. Durch die im Plangebiet vorherrschende mittlere Leistungsfähigkeit der betrachteten Bodenfunktionen ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffs für den Boden auszugehen.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist eine Befestigung und Bebauung des Wohn- und Geschäftshauses auf ein Maß unterhalb der Zulässigkeit gem. § 17 BauNVO beschränkt. Versiegelungen führen zu einer Reduzierung der Regulierung und Produktion des Bodens und somit zu einer negativen Veränderung der ökologischen Situation. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind vorrangig die qualitativen Fragen des Bodenschutzes und deren Kompensation von Bedeutung. Eine zusammenfassende Bewertung der verschiedenen Bodenfunktionen wird nicht vorgenommen. Eine differenzierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Bodens findet nicht statt.

Durch die zukünftige Nutzung der Freiflächen ist mit einem deutlich geringeren Nitratintrag sowie Umbruch des Bodens zu rechnen. Durch die im Baufeld vorgesehenen Neupflanzungen von Obst- und Laubbäumen sowie Sträuchern erfolgt eine Verschattung des Bodens. Insbesondere bei längeren Trockenphasen wird dieser vor Austrocknung geschützt und die klimatische Funktionsleistung des Bodens erhöht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Erforderliche Befestigungen sollten in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise ausgeführt werden.

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

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

Für alle Bodenarbeiten schreibt die DIN 19731 Art und Form der Bodenbehandlung wie folgt vor:

- 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 sollten nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. Bsp. schüttfähiger 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 sollten 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.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden und es werden durch die geplanten Maßnahmen auch zukünftig keine Gewässer beeinflusst. Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III (s. Abb. 7) und ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Schutzgebietes gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Diese sind beim Bau, sowie der Unterhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.



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

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.4.2017.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die Forderungen des DWA-Arbeitsblattes A -142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

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

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

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

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Dem Planungsgebiet wird eine Funktion als Frisch- und Kaltluft- Entstehungsgebiet zugeschrieben. Aufgrund der Ausmaße des Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass es zu einer Reduzierung kommt und mit geringen Auswirkungen auf Klima/Luft zu rechnen ist.

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

3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird aufgrund einer sich nach Norden stark verdichtenden Wohnungsbebauung, einer lockeren Bebauung im Westen und Osten, unwesentlich beeinflusst.

Das Gebäude gliedert sich mit seiner zweigeschossigen Bauweise in die angrenzende Bebauung ein. Prägende Landschaftsbestandteile sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

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

4 Maßnahmen des Naturschutzes

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

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

Zur Überprüfung, ob die beschriebenen Maßnahmen den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen und ersetzen können, wurde das Bilanzierungsmodell der Eingriffsregelung in Thüringen von 2005 verwendet. Dies ist verknüpft mit der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens von 1999, deren Grundwerte die Bilanzierungsgrundlage bilden.

4.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bestand			
Biototyp (Biotop-Code)	Biotopwert	Fläche in m ²	gesamt
	A	B	C = A x B
<i>Intensivgrünland (4250)*¹</i>	20	196	3.920
Intensivgrünland (4250)	20	2004	40.080
Summe 1		2.200	40.080

Planung						Wertverlust
Biototyp (Biotop-Code)	Biotopwert	Fläche in m ²	GRZ	max. Überbauung (50%)	gesamt	(in Wertpunkten)
	D	E	0,4	0,6	F = D x E	G = F - C
Verkehrsfläche *¹	0	196			0	
Mischgebiet		523				
- davon versiegelt / überbaut (9111)	0	313,8			0	
- davon unversiegelt (9351) * ²	25	209,2			5.230	
Garten *²	25	1481			37.025	
Summe 2		2.200			42.255	2.175

*¹ Ausgleich der Verkehrsfläche erfolgt durch die Stadt Dingelstädt (Regelung im Durchführungsvertrag)

*² Hausgarten mit Pflanzgebot gem. Festsetzungen Nr. 4

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

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

- Begrenzung der Firsthöhe des Gebäudes auf 8,00 m
- zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt
- je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist 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.

4.3 Maßnahmenblatt zum baubegleitenden Bodenschutz

Maßnahmenblatt		S 1
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 37, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“ Stadt Dingelstädt	
Vorhabenträger:	Andrea Jünemann, Stefan Richardt	

Vermeidung	Schutz	Ausgleich	Ersatz	CEF	FCS
	X				

Bezeichnung der Maßnahme: Bodenschutz
Lage der Maßnahme: Gemarkung Dingelstädt, Flur 19, Flurstück 1768, 1769
Flächengröße: 2.200,00 m ²
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /

Begründung der Maßnahme
Auslösende Konflikte: Bau eines Wohn- und Geschäftshauses
Konflikt: Überbauung von Intensivgrünland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen

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

Umsetzung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme:		
<ul style="list-style-type: none"> - notwendiger Bodenabtrag ist sorgfältig vorzunehmen, Oberboden ist gesondert abzutragen, Verdichtungen sind soweit wie möglich zu vermeiden - Ober- und Unterboden sind getrennt auf gewässerfernen Flächen zu lagern, das Überfahren von Oberboden ist unzulässig - DIN 18915 ist zu beachten - anfallender Oberboden ist nur kurzzeitig auf den angrenzenden Flächen zwischen zu lagern (Mieten, diese sind gegen unerwünschten Aufwuchs sowie Austrocknung oder Vernässung mit geeigneten Mitteln zu schützen) - es sind weder hochwertige gewässerbegleitende Uferstrukturen noch sonstige hochwertige Vegetationsstrukturen zu beanspruchen - Das Merkblatt „Boden - mehr als Baugrund“ vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ist zu beachten (Anlage 2) 		
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:		
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten
	X	X
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept: -entfällt-		

5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Eine Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen (Intensivgrünland) und eine Flächenversiegelung durch den Neubau würden nicht stattfinden. Die Flächen würden weiterhin ackerbaulich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustandes der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten.

5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“ in Dingelstädt gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da sich das Plangebiet im Eigentum der Vorhabenträger befindet.

Ziel ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Gelände in der baulichen Entwicklungsfläche der Stadt Dingelstädt an der Straße „Dosborn“ rechtskräftig und städtebaulich zu sichern und einen Neubau des Wohn- und Geschäftshause zu ermöglichen.

6 Zusammenfassung

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolge Eingriffe in das Potential Natur und Landschaft und Artenschutz. Durch die grünordnerischen Festsetzungen können die Eingriffe und die Versiegelung ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen durch die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hinweis: Die Bezeichnung der Anlagen bezieht sich auf die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftsgrundstück Dosborn 41“ der Stadt Dingelstädt.