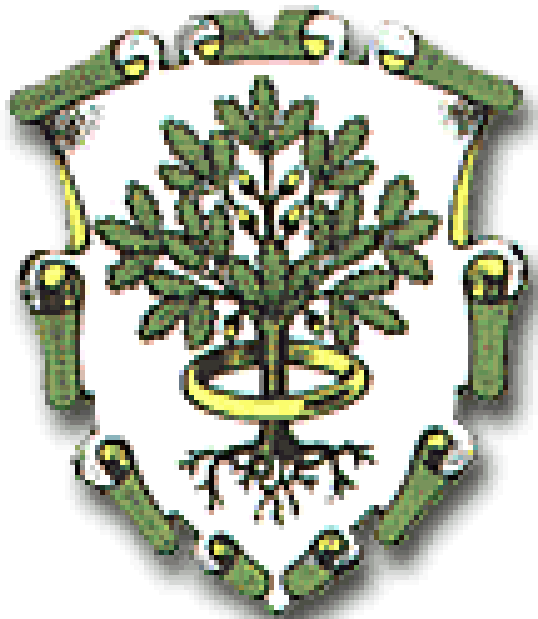


Stadt Dingelstädt



Bebauungsplan Nr. 4-1 „Bergstraße 1-91“ 1. Änderung der OS Dingelstädt

Begründung



Teil 1 Planungsbericht	3
1. Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	9
3. Flächennutzungsplan, Raumplanung	13
4. Festsetzungen	17
4.1 Größe und Gliederung	17
4.2 Art der baulichen Nutzung	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung	18
4.4 Bauweise, Baugrenzen	20
4.5 Öffentliche Grünfläche – Liegewiese Freibad -	22
4.6 Verkehr, Erschließung	22
4.7 Überschwemmungsgebiet	24
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	24
4.9 Schutz des Bodens und Grundwassers	27
4.10 Lärmschutz	28
4.12 Hinweise	33
5. Umweltschutz	35
5.1 Umweltschutz	35
5.2 Baugrunduntersuchung	35
5.3 Überschwemmungsgebiet, Gewässerschutz	36
5.4 Immissionsschutz	36
5.5 Denkmalschutz	36
5.6 Klimaschutz	37
6. Eingriffsregelung	37
7. Technische Infrastruktur	37
8. Bodenordnung	39

Teil 2

Umweltstudie

Wette + Gödecke GbR, Windausweg 10, 37073 Göttingen

Anlagen

- **Schallimmissionsprognose Nr. LG 114/2019-B, für den Bebauungsplan Nr. 4-1 „Bergstraße“ 1. Änderung in der Stadt Dingelstädt, 30.12.2019 (geändert 30.04.2020)** (Ingenieurbüro Frank + Apfel GbR, Am Schinderasen 6, 99817 Eisenach)
- **Stellungnahme aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dingelstädt 2035) zur Aufstellung B-Plan „Hinter dem Kerbschen Berg“** (PROJEKT-STADT; Eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt)
- **Erschließungskonzept**



Teil 1 Planungsbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt in einer Entfernung von ca. 500 m Entfernung zum historischen Stadtzentrum. Es liegt westlich des Freibades der Stadt zwischen der Kefferhäuser Straße im Süden, dem Gewässer Unstrut im Norden und einem bebauten Siedlungsbereich im Westen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Stadt Dingelstädt „Bergstraße“, der am 06.03.1998 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan Nr. 1/91 erhielt zwischenzeitlich zur Unterscheidung von anderen Bebauungsplänen mit einer ähnlichen Nummerierung als interne Bezeichnung die Nr. 4, die auch für diese 1. Änderung Verwendung findet. Bezogen auf den Ursprungsplan und die neue Neunummerierung erhält die Änderung daher die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 4-1 „Bergstraße 1-91“ 1. Änderung der OS Dingelstädt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1/91 wurde seinerzeit der bebaute und unbebaute Bereich zwischen der Unstrut und der Straße Aue im Norden, der Straße Riethstieg im Osten, der Wachstedter Straße im Süden und des heutigen Siedlungsbereiches an der Bergstraße städtebaulich mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungen und Bebauungen geordnet und es wurden neue Siedlungsbereiche als Wohngebiete und Erweiterungsflächen für das Freibad mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsflächen für Schulsport und Spielplätzen sowie öffentlichen Parkplätzen festgesetzt. Planungsrechtlich gesichert wurden neben der vorhandenen Wohnbebauung an der Kefferhäuser Straße, der Wachsteder Straße, der Bergstraße und der Straße Aue die vorhandene Sportplatzanlage an der Straße Riethstieg, Grünflächen am Mühlengraben und der seiner Zeit vorhandene Freibadbereich sowie die vorhandenen Straßenflächen. Die mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete sind heute weitestgehend bebaut und es finden sich nur noch vereinzelte Baulücken, die derzeit für eine Bebauung jedoch nicht zur Verfügung stehen. Die mit dem Ursprungsplan vorgesehene neue Erschließungsstraße für einen Neubaubereich und vorhandener Bebauung zwischen Unstrut und an der Kefferhäuser Straße wurden ebenso wie ein Wohnweg entlang der Unstrut nicht realisiert. Auch wurden die Grünanlagen für Schulsport, Spielplätzen und öffentliche Parkplätze westlich des Freibades nicht umgesetzt. Die im Freibadbereich geplanten Tennis- und Ballplätze wurden ebenfalls nicht realisiert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen den Bereich westlich des Freibades, der im Bebauungsplan als Grünanlage für Schulsport, Spielplätzen und Parkplatz vorgesehen ist, sowie den Teil der bisherigen Freibadfläche, die für Tennis- und Ballspielflächen vorgehalten wird, und Teile der angrenzenden Kefferhäuser Straße.

Die Planbereichsgrenze im Süden bildet die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Kefferhäuser Straße vom Grundstück Kefferhäuser Straße Nr. 3 bis Nr. 21, die westliche Grenze verläuft entlang der östlichen Flurstücksgrenze des bebauten Flurstücks 1931 des westlich gelegenen Wohngebiets und die nördliche Planbereichsgrenze bildet die südliche Grenze der nördlich des Plangebiets an der Unstrut gelegenen Wegeparzelle. Die



westliche Planbereichsgrenze verläuft im Nordosten entlang der westlichen Freibadgrenze und verspringt in der Mitte dieser Grenze in östlich Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 1992 und folgt dieser Grenze in südliche Richtung bis zur Kefferhäuser Straße.

Der Planbereich umfasst damit eine Flächengröße von ca. 16.995 m².

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

Flurstücke (Nr.)	derzeitige Nutzung	festgesetzte Nutzung im B-Plan Nr. 1/91
1925/1, Teilfläche 1925/2, 1926 -1930	landwirtschaftliche Nutzung als extensiv Grünland, an der Südseite Grünstreifen mit 5 Laubbäumen entlang der Kefferhäuser Straße, an der Ostseite Grasweg (Wirtschaftsweg); der nördliche Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Unstrut	Gesamt als Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen; zusätzlich öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz (Schulsport) im Norden und Nordwesten, Kleinkinder- und Abenteuerspielplatz im östlichen mittleren Bereich, öffentlicher Parkplatz im Süden; Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Pflanzung und Erhalt von Bäumen, Fahrrad- und Fußwege
Teilflächen der Flurstücke 1925/2, 1922 - 1924	Liegewiese Freibad, Gehölzriegel mit Bäumen im nördlichen und Bäumen und Sträuchern im südlichen Bereich entlang der westlichen Freibadgrenze, Einzelbäume auf der Liegewiese; nördlicher Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Unstrut	Gesamt als Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen; südlicher Bereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennis und Ballspiele, eine geringe Teilfläche im Norden als Erweiterungsfläche für Sportanlagen (Hallenbad, Sporthalle, Erneuerung /Erweiterung Umkleide- und Sanitäranlagen) mit überbaubare Grundstücksfläche, Umgrenzung mit Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, zu



		erhaltende und anzupflanzende Bäume
1942	Kefferhäuser Straße (K220), ausgebaute Straße mit Gehweg an der Südseite und Parkstreifen an der Nordseite	Straßenverkehrsfläche mit Kennzeichnung Fahrrad- und Fußgängerbereich auf der Südseite der Straßenverkehrsfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der westlich des Freibades gelegene Bereich insgesamt als Flächen für den Gemeinbedarf und Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Durch überlagernde Festsetzungen ist der Bereich in der Nutzung gegliedert. Der nördliche und westliche Bereich (die Teilung der Flächennutzung verläuft hier diagonal von Südwest nach Nordost) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Schulsport), der östlich und mittlere Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Kleinkinderspielplatz, Abenteuerspielplatz) und der südliche Bereich als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Gegliedert werden die Bereiche durch Wege für Fahrrad und Fußgänger, die diese Fläche diagonal und quer durchziehen. Entlang der Wege und an den Grundstücksgrenzen der Flächen sind zu erhaltende und anzupflanzende Bäume festgesetzt. Vorhandene Bäume sind und waren hier jedoch nur an der Südseite vorhanden, so dass hier davon auszugehen ist, dass die Bäume an den Wegen entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan als anzupflanzende Bäume anzusehen sind. Die Fläche wird derzeit als extensiv Grünland genutzt und es findet sich nur an der Südseite entlang der Kefferhäuser Straße ein schmaler Grünstreifen mit 5 Laubbäumen. Erschlossen wird die Grünlandfläche von der Kefferhäuser Straße über einen Wirtschaftsweg in Form eines Grasweges, der an der Ostseite der Fläche von der Kefferhäuser Straße bis zum nördlich der Fläche gelegenen Weg, der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist, verläuft. Der nördliche Bereich der Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Unstrut (Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut im Landkreis Eichsfeld und im Unstrut-Hainich-Kreis von Kefferhausen bis Reiser vom 12. November 2007 (StAnz Nr. 1/2008, S. 3-4)).

Der einbezogene Freibadbereich wird als Liegewiese ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme der Grundstückseinfriedung genutzt. Im Südwesten der Fläche befindet sich eine dichte Baum- und Strauchpflanzung, die sich in Form eines Gehölzriegels mit Laubbäumen entlang der westlichen Freibadgrenze nach Norden zieht. Im Bereich der Liegewiese stehen zudem noch zwei Einzelbäume. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. In überlagernde bzw. ergänzende Festsetzung ist der überwiegende Teil der Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennis/ Ballspiele mit der Darstellung von drei Tennisplätzen festgesetzt. Der nördliche Bereich der Fläche tangiert hier eine überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen mit der Zweckbestimmung Erweiterungsfläche für Sportanlagen (Hallenbad, Sporthalle, Erneuerung /Erweiterung Umkleide- und Sanitäranlagen) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt ist. Die Fläche ist zudem insgesamt als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und es sind zu erhaltende und anzupflanzende Bäume



festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäumen stehen hier vorrangig entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Neupflanzung von 5 Laubbäumen ist nördlich der Tennisplätze festgesetzt.

Die vorhandene und ausgebaute Kefferhäuser Straße mit dem einseitigen Gehweg an der Südseite und einem Parkstreifen an der Nordseite ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Gehweg an der Südseite ist als Bereich für Fahrrad und Fußgänger gekennzeichnet.

Gem. der textlichen Festsetzung 2.1 des Ursprungsplanes ist je 100 m² Grundstücksfläche ein einheitlicher Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und ist die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen nach fachlicher Zuarbeit vorzunehmen. Gem. textl. Festsetzung 2.2 sind bestehende Heckenstreifen, Baumreihen und Einzelbäume außerhalb der Baugrenzen und Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm zu erhalten. Bei erforderlicher Rodung sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Mit der Festsetzung 3.0 wurde die Höhe von Einfriedungen auf 1,0 m beschränkt und es sind nur Holzlattenzäune und Holzzäune mit Natursteinpfosten aus Naturstein zulässig. Für die Gehwege im Bereich der Sport- und Spielflächen wurde mit der textl. Festsetzung 4.3 eine wasserdurchlässige Befestigung in Form von Öko- bzw. Rasenpflaster vorgegeben.

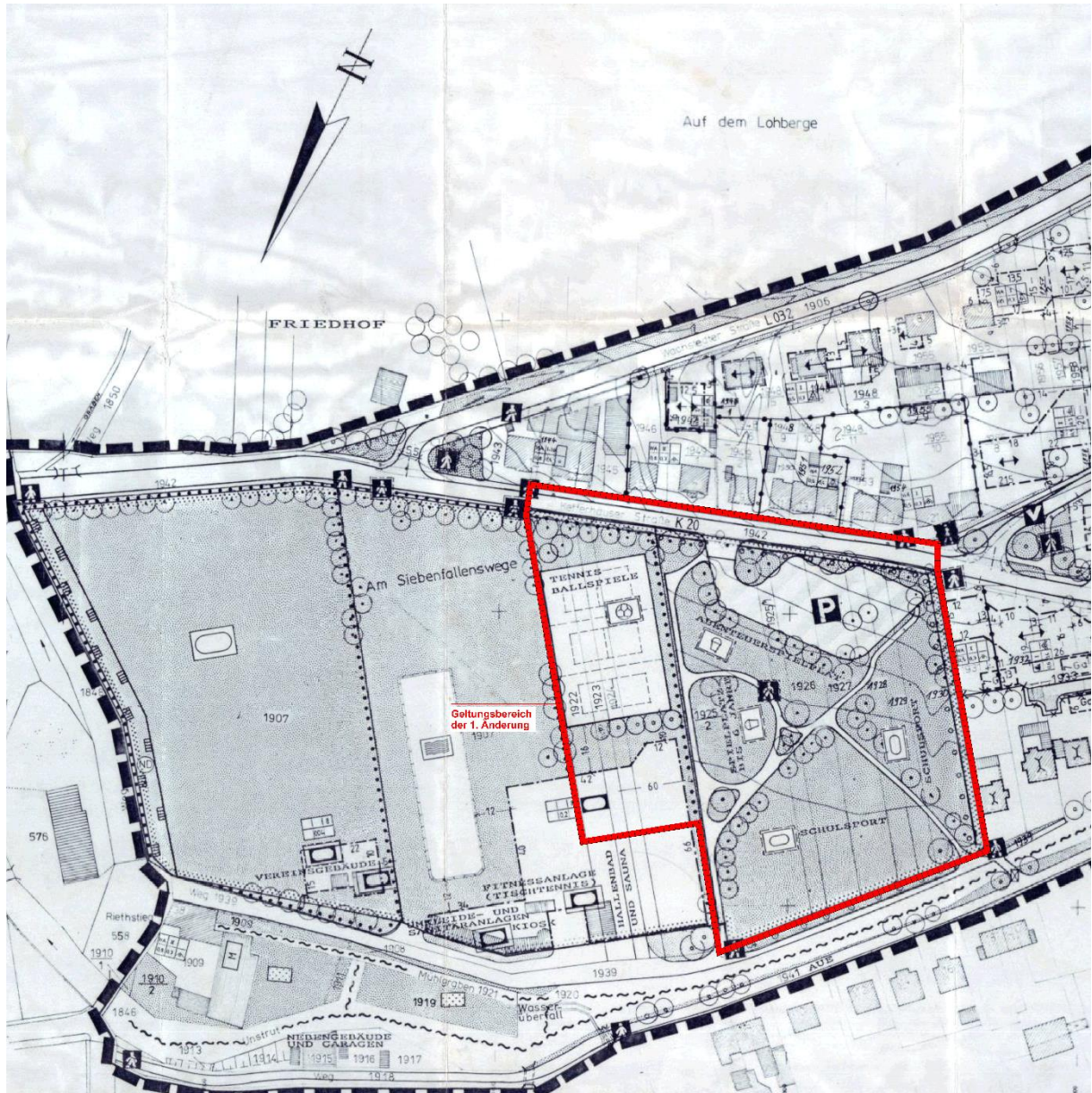
An das Plangebiet der 1. Änderung grenzen im Süden und Westen Wohngebiete an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/ 91 als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind. Im Osten grenzt der Planbereich an die im Bebauungsplan Nr. 1/91 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad, die dem Ist-Bestand entspricht, und im Süden an eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen entlang des Weges an der Unstrut, der im Bebauungsplan Nr. 1/91 entsprechend festgesetzt ist.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/91 mit Eintrag des Geltungsbereiches der 1. Änderung sowie zwei Luftbilder (Google Earth, Bildaufnahme vom 07.04.2018, maßstabslos verkleinert) abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:



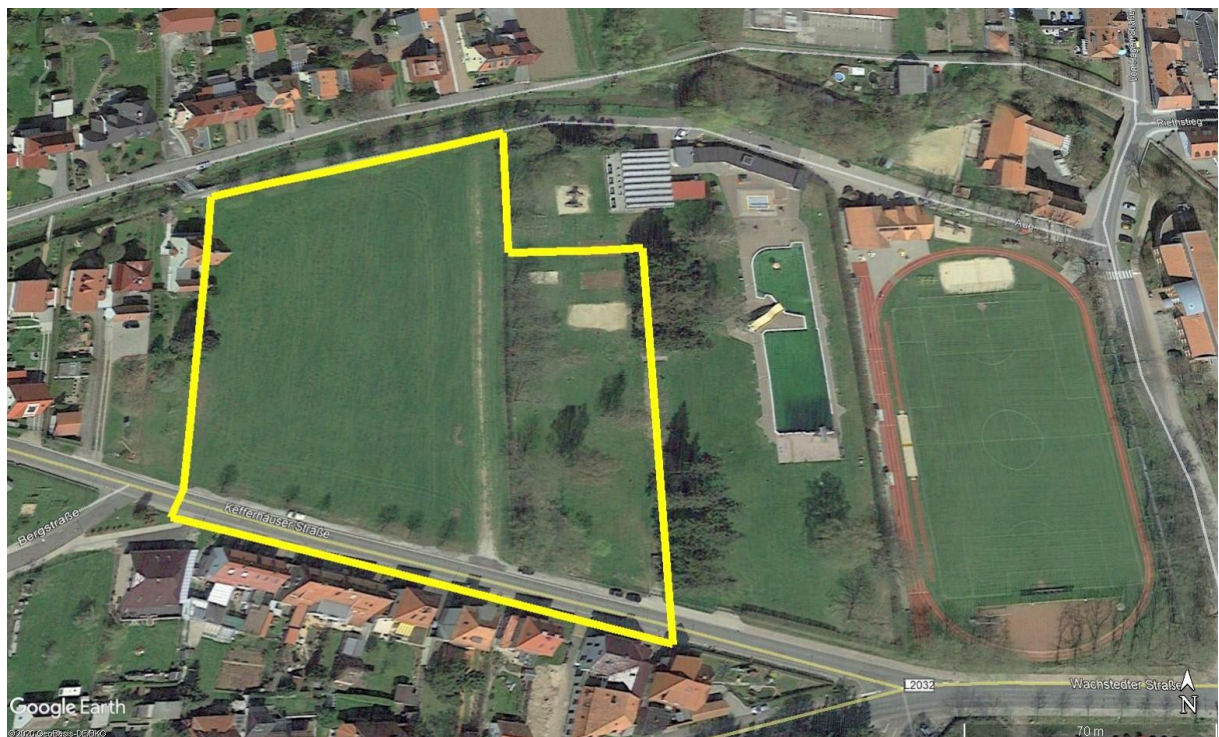
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1/91 „Bergstraße“ OS Dingelstädt von 1998

maßstabslos verkleinert, mit Eintrag des Geltungsbereichs der 1. Änderung (mit roter Linie umgrenzter Bereich)





Luftbilder, maßstabslos verkleinert, Karten genordet





2. Ziele und Zwecke der Planung

An die Stadt ist im Jahr 2018 ein Investor herangetreten, der auf der bisher unbebauten Grünlandfläche westlich des Freibades ein Neubaugebiet mit 5 Grundstücken für zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Grundstücksgrößen um die 750 m² und ein Grundstück für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Grundstücksgröße von ca. 836 m² mit Gebäuden in moderner und energieeffizienter Holzbauweise entwickeln möchte. Geplant ist für das Wohnbaugebiet den südlichen Bereich der Grünlandfläche, den Bereich außerhalb des Überschwemmungsgebiets, in Anspruch zu nehmen. Erschlossen werden sollen die Grundstücke über eine neue Erschließungsstraße, die als Stichstraße von der Kefferhäuser Straße in das Neubaugebiet führt und eine beidseitige Bebauung ermöglicht. Die geplante Erschließungsstraße soll dabei bis zur Grenze des Überschwemmungsgebietes auf dem bisherigen Wirtschaftsweg an der Ostseite des Geländes geführt werden, von der in der Mitte dieser Straße eine Stichstraße in westliche Richtung zur Erschließung der Neubaugrundstücke abzweigt. Die Kreisstraße Kefferhäuser Straße bleibt damit von zusätzlichen Grundstückszufahrten frei. Zudem kann hier aufgrund der Hängigkeit des Geländes in nördliche Richtung mit einem Höhenunterschied von der Kefferhäuser Straße im Süden zur Nordseite des geplanten Baugebiets von ca. 4,0 m (Kefferhäuser Straße ca. 344,50 m ü. Normalhöhennull (NHN), Nordseite des Baugebiets ca. 340,50 m ü. NHN) eine günstigere Erschließung der Grundstücke mit Zuordnung der Neubauten zu dieser Straße erfolgen. Um den Entfall der bisher geplanten öffentlichen Parkplatzanlage, deren Realisierung seit Aufstellung des Bebauungsplanes 1/91 von 1998 jedoch nicht erfolgt ist, zu kompensieren, sind an der geplanten Erschließungsstraße entlang der Westgrenze des Freibadgeländes ca. 25 öffentliche Stellplätze geplant. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigte Straße ausgebaut und zur Flächenreduzierung ohne Wendepunkt am Ende der Straße errichtet werden. Wendemöglichkeiten für die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge sowie Besucherverkehr verbleiben im Abzweigbereich der Erschließungsstraße, der hierfür ausreichend bemessen wird. Im Abzweigbereich soll auch ein Standort für die Müllbehälter geschaffen werden, da die geplante nach Westen verlaufende Stichstraße von der Müllabfuhr nicht angefahren werden kann. Zur Eingrünung des Baugebiets nach Norden und Westen ist ein Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken vorgesehen, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Zusätzlich sind Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und die Begrünung von Flachdächern und leicht geneigten Dächern vorgesehen.

Das Plangebiet bietet sich hier aufgrund der innerörtlichen Lage im Siedlungsbereich der Stadt mit der Nähe zu den Versorgungszentren und den guten Erschließungsmöglichkeiten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes an. Das Wohnbaugebiet kann die vorhandenen westlich und südlich vorhandenen Wohnbaugebiete ergänzen und weiterentwickeln. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Siedlungsentwicklung mit den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen wird vermieden und es werden bereits geplante Flächen im Stadtgebiet in Anspruch genommen.

Nachfolgend ist das aktuelle vom Investor für das Baugebiet erstellte Bebauungskonzept als perspektivische Darstellung mit Einfügung in die vorhandene Bebauung abgedruckt:

**Planungskonzept Stand 2020:**

Die Stadt hat die Anfrage des Investors mit den Zielen der Stadt verglichen und geprüft, in wieweit eine bauliche Entwicklung an diesem Standort gewünscht und möglich ist. Da der Stadt viele Anfragen nach Bauland für die Wohnbebauung vorliegen, denen durch bestehende Baulücken und derzeit geplanten Neubaugebieten nicht entsprochen werden kann, da die planungsrechtliche Vorbereitungen für andere Neubaugebiete noch nicht abgeschlossen sind oder Baulücken für eine Bebauung seitens der Eigentümer nicht bereit gestellt werden, steht die Stadt dem Anliegen zur Schaffung eines Wohngebietes sehr offen gegenüber insbesondere, da sich diese Fläche für eine Wohnbebauung gut eignet und aufgrund der geringen Größe eine bedarfsgerechte Entwicklung innerhalb der Ortslage möglich ist. Die bisher gem. des Bebauungsplans Nr. 1/91 für die Grünlandfläche geplante Entwicklung von Schulsportanlagen, weiteren Spielplätzen und einer größeren Parkplatzanlage wird seitens der Stadt nicht mehr verfolgt. Ein Teil der seinerzeit geplanten Nutzungen lassen sich heute zudem im Überschwemmungsgebiet nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt umsetzen. Es soll jedoch auch weiterhin öffentlicher Parkraum insbesondere für den Besucherverkehr des Freibades zur Verfügung gestellt werden. Zudem plant die Stadt an der Nordseite der Kefferhäuser Straße die Weiterführung des vorhandenen Geh- und Radweges östlich des Plangebiets, für die zusätzliche Verkehrsflächen auf der bisherigen Grünlandfläche und dem Freibadgelände benötigt werden. Der Parkstreifen entlang der Kefferhäuser Straße soll mit dem geplanten Geh- und Radweg nicht entfallen oder eingeschränkt werden. Auch soll der Grünstreifen mit den vorhandenen Baumpflanzungen an der Nordseite der Kefferhäuser Straße erhalten bleiben. Für die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen im südwestlichen Bereich des Freibadgeländes mit Tennis- und Ballspielplätzen besteht kein Bedarf mehr. Da sich diese Nutzungen zudem bezüglich



des Lärms auf das geplante Wohngebiet negativ auswirken können, sollen diese Nutzungen aufgehoben und der Bereich als Liegewiese dem Freibadgelände dem Ist-Bestand entsprechend zugeordnet werden.

Derzeit stehen dem Vorhaben die bisherigen Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/91 entgegen. Für die Umsetzung der Planungsziele ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da das geplante Wohnbaugebiet den Zielen der Stadt entspricht und die ergänzenden Ziele der Stadt für diesen Bereich auch bei Ausweisung des Wohngebiets umsetzbar sind, hat der Rat der Stadt Dingelstädt am 25.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung soll die geordnete Bereitstellung von Bauland und die Neuordnung bisheriger Sport- und Erholungsflächen erfolgen. Für die planungsrechtliche Vorbereitung der Umsetzung des geplanten Geh- und Radweges und Sicherung der öffentlichen Erschließung soll zudem die Kefferhäuser Straße im Bereich der Grünlandfläche und des westlichen Bereichs des Freibades einbezogen werden. Desweiteren wird zur Aufhebung der bisherigen Tennis- und Ballspielplätze im Bereich des Freibadgeländes der betroffene Bereich in den Geltungsbereich einbezogen. Der im Überschwemmungsgebiet befindliche Teil der Grünlandfläche soll aufgrund der mangelnden baulichen Nutzungsmöglichkeiten als innerörtliche Freifläche und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Unstrut und zur Sicherung des Überschwemmungsbereiches als extensiv bewirtschaftetes Grünland verbleiben und entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die verbindlichen Vorgaben für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungs- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für das Wohnbaugebiet getroffen werden. Geplant ist, das Wohnbaugebiet den angrenzenden Wohngebieten entsprechend als WA-Gebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen und dem Bauungskonzept entsprechend Einzel- und Doppelhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauweise und eine Fläche für ein Mehrfamilienhaus in bis zu dreigeschossiger Bauweise zuzulassen. Um hier auch moderne Bauformen zu ermöglichen, sollen keine Dachformen vorgegeben werden und das bauliche Volumen der Gebäude zur Einfügung in die umgebende Bebauung in Verbindung mit der zulässigen GRZ und Geschossflächenzahl (GFZ) nur durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der maximalen Höhe der Gebäude bestimmt werden.

Die Erschließungsflächen sind so zu bemessen, dass zusätzlicher öffentlicher Parkraum entsteht, bestehende Parkflächen erhalten bleiben und die Anlage des geplanten Geh- und Radweges an der Kefferhäuser Straße möglich ist.

Im westlichen Freibadgelände sollen die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten aufgehoben und der Bereich dem Freibad als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese Freibad zugeordnet werden. Eine doppelte Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche, wie im Ursprungsplan, ist nicht mehr erforderlich. Innerhalb der Fläche soll die Anlage eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand ermöglicht werden, um das geplante Neubaugebiet gegenüber Freizeitlärm vom Freibad zu schützen.

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen zum Pflanzenerhalt und zum Anpflanzen von Bäumen soll bezogen auf die neu vorgesehenen Flächennutzungen überplant und mit dem Ziel neu festgesetzt werden, dass auch weiterhin eine ausreichende Begrünung des



Plangebiets aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sowie zur Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

Bei der Flächeninanspruchnahme für die Bebauung soll die Überbauung auf da notwendige Maß beschränkt werden. Überbaubare Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, die für bauliche Anlagen für das Frei- und Hallenbad nicht mehr benötigt werden, sollen zurückgenommen werden.

Da der Planbereich für das geplante Wohngebiet durch Verkehrslärm von der Kefferhäuser Straße sowie durch Lärm vom Freibad und dem Sportplatz am Riethstiege östlich des Plangebiets vorbelastet ist, sollen im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktminimierung und zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auf Basis eines Schallschutzgutachtens getroffen werden. Das Schallschutzgutachten wurde seitens des Investors bei dem Ingenieurbüro Frank + Apfel GbR, Am Schinderasen 6, 99817 Eisenach in Auftrag gegeben.

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Natur und Umwelt zu ermitteln und Minimierungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen, aufzuzeigen, wurde zum Bebauungsplan eine Umweltstudie durch das Büro Wette + Gödecke GbR, Göttingen erstellt. Mit der fachlichen Beurteilung soll auch sichergestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Umweltstudie ist als fachlicher Beitrag zu den Umweltauswirkungen als Teil 2 der Begründung zugeordnet und damit Bestandteil der Begründung.

Die Bebauungsplanänderung stellt mit der Vorbereitung der Bebauung und Nachnutzung von unbebauten Grundstücken im beplanten Innenbereich eine klassische Form der Innenentwicklung des beplanten Gebietes dar und dient der langfristigen Wohnbauentwicklung der Stadt. Vom Bebauungsplan werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete noch sonstige Schutzkategorien gemäß §§ 23-30 BNatSchG betroffen.⁽¹⁾ Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da das Gebiet bereits gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Parkplatz-, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen und Wegen bebaubar ist. Aufgrund der Festsetzung des Gebietes als WA-Gebiet sind UVP-pflichtige Vorhaben hier nicht möglich. Der Schwellenwert von 20.000 qm bebaute Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird aufgrund der Flächengröße des Wohnbaugebiets von nur ca. 4.623 m² nicht erreicht. Da die Kriterien zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt werden, wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Um jedoch die Umweltbelange im ausreichenden Maße fachlich zu beurteilen und die Auswirkungen zu beschreiben, wird eine Umweltstudie zum Bebauungsplan durch das Büro für Landschaftsplanung Wette + Gödecke GbR, Göttingen erarbeitet und dem Bebauungsplan beigelegt.

¹ s. §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB



Zusammenfassend werden folgende Ziele mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verfolgt:

- **planungsrechtliche Vorbereitung eines WA-Gebiets auf einer bisher unbebauten Grünlandfläche für Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie einem Mehrfamilienhaus**
- **Aufhebung der bisherigen Festsetzungen für die Grünlandfläche**
- **Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen**
- **planungsrechtliche Vorbereitung für die Anlage eines Geh- und Radwegs an der Nordseite der Kefferhäuser Straße**
- **Aufhebung von nicht mehr benötigten Flächennutzungen im Freibadgelände und planungsrechtliche Sicherung des Ist-Bestandes - Liegewiese Freibad -**
- **planungsrechtliche Sicherung der Flächennutzung im Bereich des Überschwemmungsgebiets der Unstrut durch Entwicklung der Fläche zum extensiv Grünland**
- **Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen**
- **Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Wohngebiets vor Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm, soweit erforderlich**

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 Freibadanlage und von Grünflächen wird der Förderung des Tourismus und der Sicherung und Entwicklung von Erholungsbereichen Rechnung getragen. Da die geplante Wohnbaufläche im Siedlungsbereich der Stadt liegt und im Wesentlichen der Eigenentwicklung der Stadt dient, andere Bauflächen in der Ortslage derzeit nicht zur Verfügung stehen, steht die Wohnbauentwicklung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/ Freibad dargestellt. Im Bereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/ 91 sind im Flächennutzungsplan zudem die Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Unstrut nachrichtlich übernommen worden. Die



derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dingelstädt entspricht nur im östlichen Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/ 91, da hier das Freibad liegt. Die Grünflächen der Sport- und Spielanlagen und des öffentlichen Parkplatzes wurden im Flächennutzungsplan nicht separat berücksichtigt. Mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines WA-Gebietes und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft steht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen und kann nicht als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angesehen werden.

Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Berücksichtigung der Änderung im Flächennutzungsplan erfolgt normalerweise durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Mit dem Zusammenschluss der Stadt Dingelstädt mit den umliegenden Gemeinden zur Landgemeinde Stadt Dingelstädt soll jedoch ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Landgemeinde neu aufgestellt werden, der die bisherigen einzelnen Flächennutzungspläne zusammenführt und für Gemeinden ohne Flächennutzungspläne die Flächennutzungen und Planungsziele definiert. Die Änderung bzw. Übernahme der mit dem Bebauungsplanänderung vorgesehenen Flächennutzungen 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 mit Berücksichtigung der geänderte Planungsziele z. B. in Bezug auf Potenzialflächen für die Wohnbaulandentwicklung aufgestellt wird.

In der Stadt Dingelstädt besteht nach einem ersten Auszug aus dem derzeit vom Büro Projektstadt (eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt) erarbeitenden „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Dingelstädt 2035“ für die Aufstellung des B-Plans Nr. 28 „Hinter dem Kerbschen Berg“ der Landgemeinde Stadt Dingelstädt ein Bedarf an geeigneten Wohnbaugrundstücken, dem derzeit in der Stadt nicht entsprochen werden kann, da Neubaugebiete in der Stadt Dingelstädt oder Baulücken nicht oder nur im geringen Maße zur Verfügung stehen. Da auch die bisherigen innerörtlichen Lagen für die Wohnbauentwicklung nicht ausreichen, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 28 neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Im Rahmen der Untersuchungen zur Wohnraumentwicklung der Stadt Dingelstädt wurden auch alternative Standorte außerhalb der Ortslage untersucht, die jedoch gar nicht oder weniger geeignet waren, als das geplante Neubaugebiet am Kerbschen Berg. Ziel der Stadt ist es jedoch auch vorrangig das Potenzial an Wohnbauflächen innerhalb der Stadt für die Wohnraumentwicklung zu nutzen. Hierzu zählt auch das Plangebiet. Grundsätzlich bietet sich die Fläche aufgrund der Innenbereichslage und der bisher festgesetzten Flächennutzung als Sport- und Parkplatz für die Wohnraumentwicklung an. Den Prinzipien der „Innen- vor Außenentwicklung“ sowie der „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ wird damit entsprochen. Der Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept ist zum Nachweis des Wohnflächenbedarfs als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan für die Landgemeinde sollen die Wohnbauflächenausweisungen an das Stadtentwicklungskonzept angepasst werden. Dies



beinhaltet sowohl die Neuausweisung von geeigneten Flächen, als auch die Herausnahme von ungeeigneten Flächen. Den Zielen einer bedarfsgerechten Flächenausweisung für die Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung der Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und der Entwicklung der innerörtlichen Bauflächen und sonstigen Flächen durch Nachverdichtung soll dabei entsprochen werden. Im neuen Flächennutzungsplan werden auch die geplanten Nutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-1 berücksichtigt. Da die Stadt Dingelstädt im Plangebiet ein neues Wohngebiet zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für den derzeitigen Bedarf ausweisen möchte, das gegenüber größeren Neubaugebieten im bisherigen Außenbereich kurzfristig umgesetzt werden kann, und, um die Nutzungen im Überschwemmungsgebiet planungsrechtlich zu regeln, ist die Erstellung des Bebauungsplanes vor der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes der Landgemeinde erforderlich. Die Fertigstellung des neuen Flächennutzungsplans ist aufgrund der umfangreichen Voruntersuchungen wie z. B. dem Stadtentwicklungskonzept und dem Abstimmen mit den einzelnen Ortschaften, den Nachbargemeinden und dem Landkreis in nächster Zeit nicht zu erwarten.

Mit der Ausweisung des WA-Gebiets im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-1 kann innerhalb der bebauten Ortslage und des Siedlungsbereiches in unmittelbarer Nähe zu Freizeit- und Sporteinrichtungen der Stadt und der Nähe zum Stadtzentrum mit seinen Versorgungs-, Verwaltungs- und Dienstleistungsangebot sowie Schulen ein kleineres Wohngebiet entwickelt werden. Die Inanspruchnahme von innerörtlichen Freiflächen zu Siedlungsentwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ausweisung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Naturschutz und berücksichtigt hier die Lage dieser Fläche im Überschwemmungsgebiet der Unstrut. Eine bauliche Entwicklung ist hier nicht möglich. Das Plangebiet wird im neuen Flächennutzungsplan analog zum Bebauungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

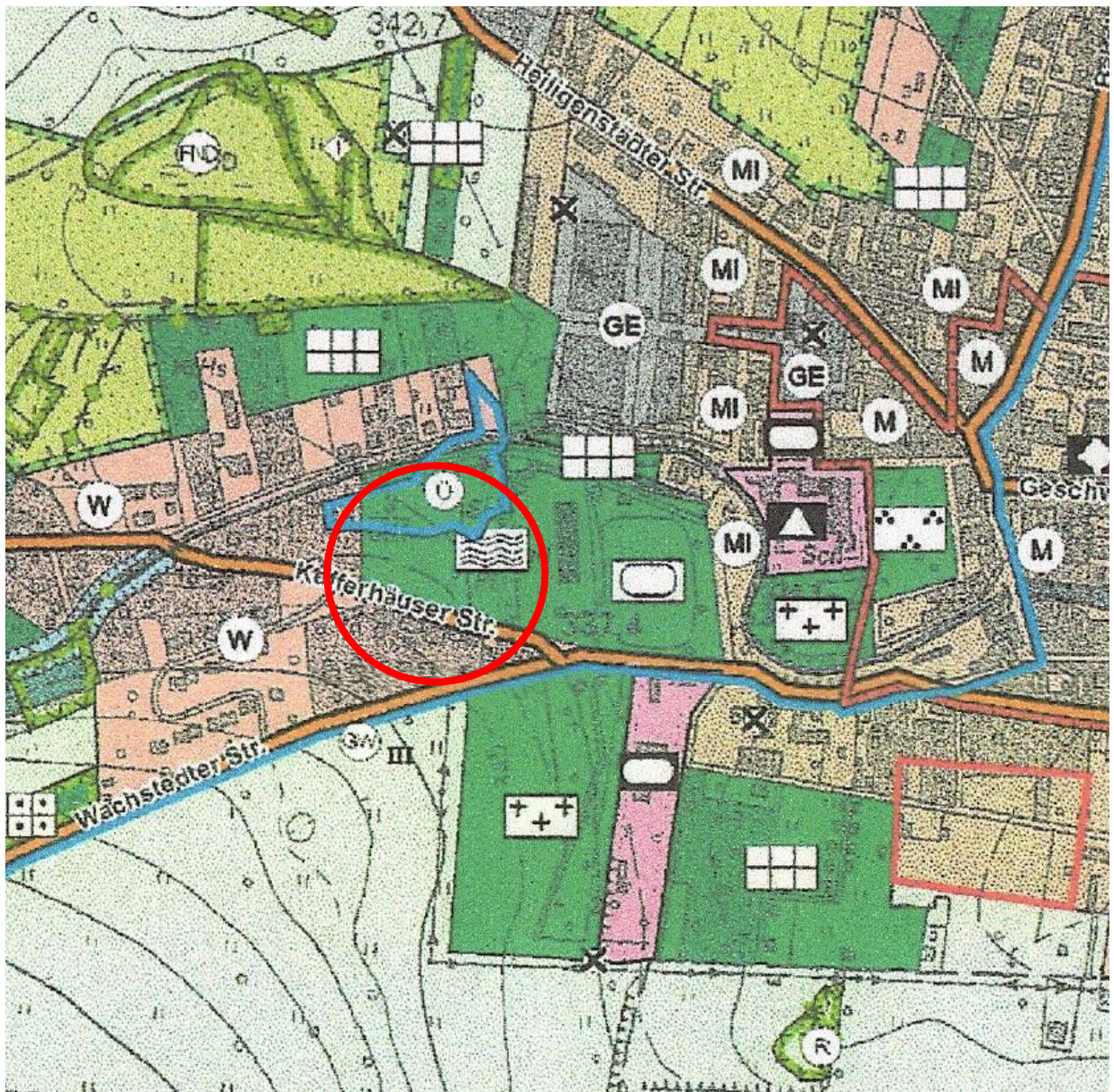
Die Änderungen des bisherigen Flächennutzungsplans der Stadt Dingelstädt, die im neuen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind, betreffen den westlich des Freibades gelegenen Bereich des Bebauungsplanes mit folgenden Flächen:

- | | |
|---|-------------|
| • Änderungsbereich | ca. 1,07 ha |
| • Wohnbauflächen (Wohngebiet incl. Straßen) | ca. 0,59 ha |
| • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 0,48 ha |

Auf der nachfolgenden Seite ist ein Auszug aus dem derzeit bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets abgedruckt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt von 2010, maßstabslos, der betroffene Planbereich ist mit rotem Kreis gekennzeichnet:





4. Festsetzungen

4.1 Größe und Gliederung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 16.995 m². Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete	= ca.	3.787 m ²
WA2 Allgemeine Wohngebiete	= ca.	836 m ²
		4.623 m²

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, Kefferhäuser Straße	= ca.	2.093 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Erschließungsstraße, verkehrsberuhigter Bereich	= ca.	1.304 m ²
		3.397 m²

3. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Liegewiese Freibad	= ca.	4.145 m²
---	-------	----------------------------

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (in WA-Fläche enthalten)	= ca.	412 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (in öffentlicher Grünfläche enthalten)	= ca.	1.162 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	= ca.	4.830 m²

5. Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche, durch Baugrenzen festgesetzt (in WA-Fläche enthalten)	= ca.	2.844 m ²
---	-------	----------------------

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (in öffentlicher Grünfläche enthalten)	= ca.	1.1417 m ²
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	= ca.	16.995 m²



4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, werden den Planungszielen und der umgebenden Bebauung entsprechend als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) mit einer Flächengröße von rund 4.623 m² festgesetzt.

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in WA-Gebieten folgende Nutzungen möglich:

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Durch die Festsetzung 1.1. wird bestimmt, dass die gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung -Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, da sie aufgrund der Größe des Baugebietes, der geplanten Grundstücksgrößen und des Störungsgrades zur der vorhandenen und geplanten vorrangigen Wohnnutzung nicht in das Plangebiet passt.

Da das Plangebiet vorrangig mit Ein- und Zweifamilienhäusern der umgebenden Bebauung entsprechend bebaut werden soll, aber auch der Bau eines Mehrfamilienhaus ermöglicht werden soll, wird das WA-Gebiet in ein WA1-Gebiet mit den geplanten Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Flächengröße von ca. 3.787 m² und ein WA2-Gebiet für das Mehrfamilienhaus mit einer Flächengröße von ca. 836 m² gegliedert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird für das WA1-Gebiet mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt eine sinnvolle Bebauung der möglichen Grundstücksgrößen bezogen auf die Planungsziele zur Bebauung dieses Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern und der Reduzierung der Flächenversiegelung.

Die GRZ wird für das WA2-Gebiet mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt den etwas größeren Flächenbedarf eines Mehrfamilienhauses insbesondere für die Bereitstellung der notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze für den ruhenden Verkehr.



Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt, um insbesondere für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken ausreichende Flächen bebauen zu können.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist eine Gesamt-GRZ im WA1-Gebiet von 0,45 und im WA2-Gebiet von 0,6 möglich. Die maximal zulässige GRZ liegt damit unter oder entspricht damit der Obergrenze von 0,6, die die BauNVO gemäß § 17 BauNVO für WA-Gebiete in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO vorsieht (0,4 plus 50 % Überschreitung). Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) möglich.

Bei der Bemessung der Grundstücksgröße ist nur der Bereich heranzuziehen, der im Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der möglichen Bebauung im WA1-Gebiet mit zwei Vollgeschossen und der zulässigen GRZ von 0,30 mit 0,6 und das WA2-Gebiet bei der möglichen Bebauung mit 3 Vollgeschossen und der GRZ von 0,4 mit 0,8 festgesetzt. Bei dem WA2-Gebiet wird die GFZ bezogen auf die zulässige GRZ und die Geschossigkeit etwas reduziert, um bezüglich des baulichen Volumens die Einfügung des Gebäudes im Neubaugebiet und zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet mit seiner ein- bis zweigeschossigen Bebauung zu gewährleisten. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die mit der GFZ verbundene Baudichte entspricht den Zielen einer verdichteten baulichen Nutzung im Siedlungsbereich aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Mit den festgesetzten Geschossflächenzahlen kann im WA1-Gebiet bei der geplanten Grundstücksgröße von ca. 750 m² eine Brutto-Wohnbaufläche von ca. 450 m² je Baugrundstück und im WA2-Gebiet von 669 m² realisiert werden, die für die vorgesehenen Wohnbaunutzungen ausreichend bemessen sind. Die Obergrenze der GFZ gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete von 1,2 wird mit den Festsetzungen deutlich unterschritten.

Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der beabsichtigten vorrangigen Wohnnutzung, der umgebenden ein- und zweigeschossigen Bebauung und, dem Ziel hier auch moderne ökonomische Bauformen zu ermöglichen, für das WA1-Gebiet mit II-Vollgeschossen und für das WA2-Gebiet für das Mehrfamilienhaus mit III-Vollgeschossen, als Höchstgrenze festgesetzt. Das Gesamterscheinungsbild der Wohngebäude soll bezüglich der Gebäudehöhe zur Einfügung in die umgebende Bebauung bei der zweigeschossigen Bebauung jedoch nicht höher als ein eingeschossiges Gebäude mit Steildach und bei der dreigeschossigen Bebauung nicht höher als zweigeschossiges Gebäude mit Steildach in Erscheinung treten soll (Gebäudehöhe von eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ca. 9,0 m



über der mittleren Straßenhöhe, Gebäudehöhe von zweigeschossigen Gebäuden mit Steildach ca. 12,0 m über der mittleren Straßenhöhe).

Um bei der möglichen Geschossigkeit in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe auszuschließen, dass hier 3 (im WA1-Gebiet) bis 4 (im WA2-Gebiet) geschossige Gebäude entstehen, die sich in das bauliche Umfeld nicht mehr einfügen würden, werden Nicht-Vollgeschosse mit Aufenthaltsräumen über dem obersten Vollgeschoss mit der textlichen Festsetzung 1.4 ausgeschlossen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird für das WA-Gebiet die maximale Gebäudehöhe für die Gebäude vorgegeben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe (bei Sattel-, Mansard- und Walmdächern der First, bei Pult-, Zeltdächern und anderen geneigten Dachformen der höchste Dachabschluss als höchster Punkt und bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika) wird für die bis zu zweigeschossigen Gebäude im WA1-Gebiet mit 9,0 m und für das WA 2-Gebiet mit der dreigeschossigen Bebauung mit 12,0 m über der mittleren Straßenhöhe der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Da bei Eckgrundstücken zwei Straßenseiten bestehen, wird in der Festsetzung klargestellt, dass die von Ost nach West verlaufende neue Planstraße hier maßgebend ist. Die mittlere Straßenhöhe ist hier zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen der einzelnen Baugrundstücke in der Mitte der Straße zu ermitteln. Die Höhen der geplanten Straßengradienten sind im Bebauungsplan angegeben und können zur Ermittlung der jeweiligen Höhe durch lineare Interpolation errechnet werden. Da das Gelände nach Süden ansteigt und für die südlichen bergseitigen Baugrundstücke ein Gefälle innerhalb des Baufeldes zur Straße von bis zu 2 m besteht, wird zur Vermeidung des zu starken Eingrabens der Gebäude insbesondere unter Berücksichtigung, dass i. d. R. Wohnbereiche und Außenwohnbereich nach Süden angelegt werden, bestimmt, dass bei den bergseitigen Grundstücken (Südseite der Planstraße) die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden kann.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um im Baugebiet das mögliche Verkehrsaufkommen bezogen auf die möglichen Wohneinheiten zu steuern und der geplanten Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und dem Mehrfamilienhaus gerecht zu werden, werden die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohnhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten und für das Mehrfamilienhaus auf fünf Wohneinheiten begrenzt.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Entsprechend der ortsüblichen Bebauung und der beabsichtigten Nutzung sind im WA-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass die zukünftigen Bauherren und Bauherrinnen ihre Bauwünsche erfüllen können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen, wobei Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können, wobei die Abstandsvorschriften der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zu beachten sind. Die Zustimmung zur Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde. Bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Pflanzzonen mit Ausnahme von Stützwänden zur Terrassierung des Geländes und Grundstückseinfriedungen sind jedoch unzulässig. Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden und Westen wurden mit etwas größeren Abständen zu den Grundstücksgrenzen bzw. Straßenflächen festgesetzt, um nach Westen die vorhandene bauliche Nachbarschaft angemessen zu berücksichtigen und nach Süden ausreichende Freiflächen, die i. d. Regel für die Gartennutzung genutzt werden, zu gewährleisten. Die Bautiefen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 16,10 m im engsten Bereich bis ca. 20,60 m sind für unterschiedliche Bauformen ausreichend bemessen und lassen genügend Raum für die individuelle Bebauung der Grundstücke.

Mit Terrassen der Hauptanlage dürfen die Baugrenzen nach Süden im Rahmen der Festsetzung 2.1 um bis zu 2 m auf einer Breite bis zu 5,0 m überschritten werden. Da die Terrassen, die direkt mit dem Wohngebäude verbunden sind, der Hauptanlage zuzurechnen sind und diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen müssen, soll mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen werden, die festgesetzten Baugrenzen, die vorrangig die Lage der hochbaulichen Anlagen der Hauptnutzung bestimmen sollen, mit Terrassen überschreiten zu können, um eine individuellere Bebauung und Zuordnung der Terrassen zu den Gebäuden zu ermöglichen.

Um bei den Eckgrundstücken die Errichtung von Gebäudeteilen ohne Aufenthaltsräume wie z.B. Geräteschuppen od. Abstellräume, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, da sie keine eigenständige Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO darstellen, zuzulassen, dürfen mit entsprechenden Gebäudeteilen die seitlichen Baugrenzen (Betrachtung von den Erschließungsstraße) überschritten werden, soweit die Abstandsvorschriften der ThürBO dem nicht entgegenstehen.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Die Gebäude können entsprechend der Nutzung und aus energiesparenden Gründen zum Schutz des Klimas (z.B. Dachausrichtung nach Süden für Sonnenkollektoren oder bei Pultdachhäusern Dachneigung nach Norden und Fassadenausrichtung für passive Solarnutzung nach Süden, u. a.) nach den Wünschen der BauherrInnen errichtet werden.



4.5 Öffentliche Grünfläche – Liegewiese Freibad -

Den Planungszielen entsprechend, werden die bisherigen Flächennutzungen im Bereich des Freibadgeländes innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderungen durch Überplanung dieses Bereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese Freibad mit einer Flächengröße von ca. 4.145 m² aufgehoben. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche entspricht der derzeitigen Flächennutzung. Die Ausweisung der Fläche als Liegewiese sichert diese Fläche als ruhigeren unbebauten Bereich des Freibades und stellt damit den Übergang der Freizeitnutzung zum Wohngebiet dar. Der Störungsgrad des Freibades gegenüber dem Wohngebiet wird reduziert. Zusätzlich ist an der Westseite der Liegewiese ein Lärmschutzwall/-wand oder eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand vorgesehen, um eine aktive Maßnahme zum Schallschutz vorzusehen. Als visueller Schutz ist eine Bepflanzung mit einem dichten Baum- und Strauchriegel an der Westseite und Südseite der Liegewiese vorgesehen.

Weitere Änderungen und bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sind seitens der Stadt nicht geplant. Eine zusätzliche Ausweisung der Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Sport- und Spielanlagen, wie im Ursprungsplan, ist nicht notwendig. Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche ist die Flächennutzung ausreichend bestimmt.

Mit der Flächenausweisung der Grünfläche wird ein Teil der bisher für eine Erweiterung oder Neubau des Hallenbades bzw. der Umkleide-, Sanitär- und Versorgungseinrichtungen des Freibades vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche, die als Erweiterungsfläche für Sportanlagen festgesetzt ist, überplant. Diese überbaubare Grundstücksfläche liegt jedoch teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Unstrut und kann daher für bauliche Nutzungen nicht genutzt werden. Eine Erweiterung des Hallenbades oder ein Neubau muss daher in südliche und östliche Richtung erfolgen. Auf den bisher festgesetzten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung kann daher verzichtet werden.

4.6 Verkehr, Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes und für die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen ist für die Erschließung des Wohngebiets die Anlage einer neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die Kefferhäuser Straße geplant. Die Straße ist gradlinig entlang der Westseite des Freibades auf dem bisherigen Wirtschaftsweg von der Kefferhäuser Straße bis zur Grenze des Überschwemmungsgebietes vorgesehen, von der zur Erschließung der Baugrundstücke eine Stichstraße in der Mitte dieser Straße nach Westen abzweigt. Ein Wendepunkt am Ende der Stichstraße ist zur Reduzierung der Flächenversiegelung nicht vorgesehen, da im Abzweigebereich das Wenden von Müll-, Rettungsfahrzeugen und Besucherverkehr möglich ist. Die für Besucher des Freibades vorgesehenen Parkplätze, die auch dem Ersatz der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzfläche dienen sollen, sind in Querstellung entlang der westlichen Freibadgrenze an der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Hier können ca. 25 neue öffentliche Stellplätze entstehen. Die für die neue Erschließungsstraße und den Parkplätzen erforderlichen Flächen werden, da sie verkehrsberuhigt zur Reduzierung des Verkehrslärms im Neubaugebiet und zum Schutz der Fußgänger ausgebaut werden sollen, als Verkehrsfläche besonderer



Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Um eine flexiblere Gestaltung des Straßenraumes auch für die Parkplätze bei der Erschließungsplanung vornehmen zu können, erfolgt keine gesonderte Festsetzung für die Parkplätze. Die Straßenbreite ist für den Bereich, wo die Parkplätze entstehen sollen, mit einer Breite von 12,75 m ausreichend bemessen, um eine einseitige Parkplatzanlage mit Stellplätzen in Querstellung zur Straße zu ermöglichen. Die Stichstraße für die Erschließung der Baugrundstücke ist in einer Breite von 6,75 m festgesetzt und ermöglicht zudem die Erstellung von Parkplätzen längs der Straße. Im verkehrsberuhigten Bereich sind die Parkplätze beim späteren Ausbau besonders zu kennzeichnen, um ein unkontrolliertes Abstellen von Fahrzeugen insbesondere im Abzweighbereich, der für das Wenden von Fahrzeugen freibleiben muss, zu vermeiden.

Für die geplante Anlage eines Geh- und Radweges entlang der Kefferhäuser Straße wird die benötigte Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung einschl. des vorhandenen Grünstreifens im Bereich der Grünlandfläche aus der bisherigen Flächennutzung herausgenommen und der Kefferhäuser Straße als Verkehrsfläche zugeordnet. Die Kefferhäuser Straße im Bereich der 1. Änderung einschl. der Geh- und Radwege und Grünstreifenflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Vorhandene Baumpflanzungen im Bereich des Grünstreifens werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche umfasst eine Fläche von ca. 2.093 m².

Die baulichen Maßnahmen entlang der Kefferhäuser Straße sowie der neue Straßenanschluss der Erschließungsstraße sind frühzeitig mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße abzustimmen, damit ein ordnungsgerechter Ausbau und Straßenanschluss erfolgen kann. Die Straßenanbindung an die K 220 sowie die geplanten Parkplätze und der geplante Rad-/ Gehweg entlang der K 220 sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) zu gestalten. Die Ausführungsplanung des Straßenanschlusses und der Parkplätze sowie die spätere Planung des Rad-/Gehwegs, soweit dieser umgesetzt wird, ist dem Liegenschaftsamt zur Zustimmung vorzulegen. Alle entstehenden Kosten trägt der Vorhabensträger bzw. die Stadt. Dazu gehören Baukosten, Grunderwerbskosten, Kosten für die weitere Sicherstellung der Entwässerung der Straße, Nebenkosten, Gebühren usw..

Da Müllfahrzeuge über die neu festgesetzte Erschließungsstraße nur bis zum Abzweig der Stichstraße fahren können und hier Wenden müssen und daher eine Befahrung der Stichstraße zu den einzelnen Baugrundstück nicht möglich ist, wird im Abzweighbereich ein Standort für das Aufstellen von Abfallbehältern festgesetzt. Am Abfuhrtag sollen die Abfallbehälter der Baugrundstücke hier aufgestellt werden, wobei Einzelregelungen zwischen den Entsorgungsbetrieben und der Stadt zur Müllabfuhr mit der Festsetzung nicht ausgeschlossen werden.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Diese können sowohl innerhalb und bei Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Vorgaben getroffen, damit die Stellplätze den Nutzungsanforderungen entsprechend errichtet werden können.



Auf den Baugrundstücken ist bezogen auf die jeweiligen Wohneinheiten eine ausreichende Zahl von Stellplätzen vorzusehen, um die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes für den ruhenden Verkehr der Anlieger zu vermeiden. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sollen hier dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben.

Grundstückszufahrten

Um eine Zergliederung der Erschließungsstraße durch uneingeschränkte, breite Grundstückszufahrten und Zuwegungen zu vermeiden, die der geplanten Umsetzung der vorgesehenen Parkplätze entlang der Erschließungsstraße entgegenstehen würde, wird die Gesamtbreite der Grundstückszufahrten und Zuwegungen auf 6,0 m je Grundstück beschränkt. Diese Breite entspricht einer Zufahrt für zwei nebeneinanderstehenden PKW's von 5,0 m plus 1,0 m Fußweg und ist damit für den zu erwartenden Bedarf ausreichend bemessen.

4.7 Überschwemmungsgebiet

Die Grenze des Überschwemmungsgebiets der Unstrut wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Grenze verläuft im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung über die festgesetzte Fläche zur Entwicklung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden und dem nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist die Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut im Landkreis Eichsfeld und im Unstrut-Hainich-Kreis von Kefferhausen bis Reiser vom 12. November 2007 (StAnz Nr. 1/2008, S. 3-4) sowie das Thüringer Wassergesetz (ThürWG vom 28.05.2019 mit in Kraft treten am 01.01.2020) und § 31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in den aktuellen Fassungen zu beachten. Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen sowie Pflanzmaßnahmen im Uferbereich des Gewässers und im Überschwemmungsgebiet bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde. Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger darauf hingewiesen.

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

Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft, der aufgrund der geplanten Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke entsteht, und zur Einbindung des Baugebiets und das Freibad in das Landschafts- und Ortsbild, werden im Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen basieren auf Beurteilung der bestehenden Strukturen und den Untersuchungen im Rahmen der Umweltstudie.

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

Der nördliche Bereich der bisherigen Grünlandfläche, der im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Unstrut liegt, wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden mit einer Flächengröße von ca. 4.830 m² festgesetzt. Die



bisher vorgesehene Nutzung der Fläche vorrangig als Sportanlagenflächen für den Schulsport werden seitens der Stadt mangels Bedarfs und der Lage im Überschwemmungsgebiet, die der Anlage entsprechender Flächennutzungen teilweise entgegensteht, nicht mehr weiter verfolgt.

Die bisherige Nutzung der Fläche als Grünland soll hier grundsätzlich zur Freihaltung dieses Bereiches verbleiben, jedoch aus Gründen des Natur-, Boden- und Gewässerschutzes in eine extensive Grünlandnutzung gewandelt werden. Die Regelung hierzu trifft die textl. Festsetzung 5.5. Gem. dieser Festsetzung ist die Fläche in ein artenreiches, extensiv bewirtschaftetes Grünland gem. Fördervoraussetzung des aktuell gültigem KULAP (Thüringer Programm zur Förderung von umwelt- und klimagerechter Landwirtschaft, Erhaltung der Kulturlandschaft, Naturschutz und Landschaftspflege) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Grünlandumbruch und Einsatz von Pflanzenschutzmittel werden ausgeschlossen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Stadt bzw. über den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.

Für die Oberflächenrückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Neubaugebiet ist neben einer dezentralen Regenwasserrückhaltung auch eine zentrale Rückhaltung möglich. Die Planungen hierzu sind noch nicht abschließend. Für eine zentrale Rückhaltung ist eine Versickerungs- und Rückhaltemulde im Bereich der Maßnahmenfläche mit einer Flächengröße von ca. 385 m² geplant. Derzeit wird dazu ein wasserrechtlicher Antrag vorbereitet und bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld eingereicht. Bis zum Satzungsbeschluss soll hier eine Genehmigung erzielt werden. Um die geplante zentrale Versickerungs- und Rückhaltemulde im Bereich der Maßnahmenfläche planungsrechtlich vorzubereiten, wird über die textl. Festsetzung 5.5 bestimmt, dass innerhalb der Maßnahmenflächen die Anlage einer flachen Versickerungs- und Regenrückhaltemulde in eine Flächengröße von max. 385 m² sowie ein Überlaufbauwerk von max. 2 m² Grundfläche zulässig ist. Die Rückhaltemulde, die bis auf das Überlaufbauwerk, als Grünbecken vorgesehen ist, steht den Grundsätzlichen Nutzungszielen der Maßnahmenfläche nicht entgegen.

Pflanz- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet

Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung der verbleibende Grünlandfläche im Norden und zum bestehenden Wohngebiet im Westen wird entlang der nördlichen und westlichen Grenze des WA-Gebietes eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf der gemäß textl. Festsetzung 5.1 pro laufende 10 Meter 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Stützwänden, die bei Terrassierung des hängigen Geländes notwendig sein können, sowie Grundstückseinfriedungen freizuhalten. Zur Straße ist bereits ein Grünstreifen mit Bäumen vorhanden und entlang der Freibadanlage wird ebenfalls die Pflanzungen eines Gehölzriegel festgesetzt. Die Eingrünung des Wohngebietes zur Reduzierung der Aufheizungseffekte von bebauten Flächen und damit zum Klimaschutz, zur Entwicklung von Kaltluftbereichen und zur Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild wird damit ausreichend Rechnung getragen.



Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Liegewiese Freibad wird im Bereich des geplanten Schallschutzwalles an der West- und Südseite der Liegewiese ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Flächengröße von ca. 1.162 m² festgesetzt. Diese Fläche ist gem. textl. Festsetzung 5.6 mit einer geschlossenen Baum-Strauchhecke aus mind. einem Laubbaum und 25 Sträuchern pro 100 m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind als bauliche Anlagen nur der Schallschutzwall und/ oder Schallschutzwände sowie die Grundstückseinfriedungen zulässig. Aus Naturschutzgründen sollen hier weitere bauliche Anlagen vermieden werden. Die vorgenannte Fläche dient hier im Wesentlichen dem Ersatz des bisherigen Gehölzriegels, der aufgrund der notwendigen Schallschutzanlagen voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Mit den vorgegebenen Pflanzmaßnahmen kann hier jedoch wieder ein breiter Gehölzriegel zur Abschirmung des Freibades gegenüber dem Wohngebiet, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Schaffung von Kaltluftbereichen und aus Natur- und Klimaschutzgründen entstehen.

Zur Begrünung und Beschattung des Straßenraums wird für die neue Erschließungsstraße die Neupflanzung von 2 Bäumen im Straßenraum festgesetzt.

An der Grenze zur Kefferhäuser Straße stehen im Bereich der bisherigen Grünlandfläche 5 Laubbäume, die mit der Ausweisung der Straßenfläche für die Anlage des geplanten Geh- und Radweges in den Straßenraum einbezogen werden. Zum Erhalt dieser Bäume, die an ihrem derzeitigen Standort auch bei Umsetzung des Geh- und Radweges als gliederndes Element zwischen Straße und Neubaugebiet erhalten bleiben sollen, werden im Bebauungsplan die Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Gem. textl. Festsetzung 5.3 sind diese Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind so anzuordnen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Zu Reduzierung bzw. Minderung der Flächenversiegelung und besseren Einfügung von Flachdachbauten und Gebäuden mit flachgeneigten Dächern in das Orts- und Landschaftsbild wird mit der textl. Festsetzung 5.4 bestimmt, dass lichtundurchlässige Flachdächer und geneigte Dächer ab einer Dachflächengröße von 10 m² dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung der Dachflächen dient zudem der Abmilderung sommerlicher Hitzeeffekte und Verbesserung des Habitatangebots.

Mit der textl. Festsetzung 5.8 wird geregelt, wer die vorgenannten Pflanzmaßnahmen umsetzen und dauerhaft pflegen, erhalten und bei Abgang ersetzen muss und wann die Pflanzungen vorgenommen werden sollen. Für die privaten und öffentlichen Grundstücke sind die jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Bei den öffentlichen Straßenflächen bezieht sich dies auf den jeweiligen Straßenbaulastträger. Für die neue Erschließungsstraße ist hier der Vorhabenträger für das neue Baugebiet verantwortlich. Die Übernahme der Herstellung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.



Schotter-Gärten

In den vergangenen Jahren haben in Vorgärten und Gärten von Baugrundstücken sogenannte „Schotter-Gärten“, die aus großflächigen Schotter- und Kiesflächen mit wenigen oder gar keinen Bepflanzungen bestehen, Einzug gehalten. Diese „gärtnerische“ Flächennutzung der Freiflächen steht dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Eigenschaften entgegen. Schottergärten entsprechen nicht dem Charakter des Siedlungsraumes und können zudem zu stärkeren Aufheizungen des Bodens und der Umwelt führen. Damit stehen entsprechende Nutzungen dem Orts- und Landschaftsbild und auch dem Klimaschutz entgegen. Gemäß textl. Festsetzung Nr. 5.7 wird daher die Anlage von Schotter- und/ oder Kiesflächen ausgeschlossen, wobei entsprechende Flächenbefestigungen für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, als Ausnahme zulässig bleiben. Die Befestigung mit Kies- und Schotter der vorgenannten Flächen, die zum Teil auch der GRZ-Berechnung unterliegen, reduziert hier die Flächenversiegelung und ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers.

Reduzierung der Flächenversiegelung

Um den Eingriff in den Boden durch eine übermäßige Flächenversiegelung zu reduzieren wird mit den textl. Festsetzungen 3.1 bestimmt, dass die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen, privaten Stellplätzen, Gartenwegen und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Schotterrasen, Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig ist. Abweichend von den vorgenannten Befestigungen für die benannten Anlagen können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Stadt zugeleitet wird.

4.9 Schutz des Bodens und Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers und zur Reduzierung von Abflussverschärfungen für angrenzende Gewässer wird gem. der textl. Festsetzung 4. bestimmt, dass der Spitzenablauf des Oberflächenwassers der Grundstücke im Plangebiet und der neuanzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen dem Versiegelungsgrad entsprechend durch eine zentrale Rückhalteinlage in Form einer Versickerungs- und Regenrückhalte mulde im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden oder dezentrale Regenrückhalteinlagen in Form von z. B. Rückhalte mulden, Leerlaufzisternen, Rückhalteteichen, etc. auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. dem Straßenraum soweit zu reduzieren ist, wie er dem Wert des unbefestigten Geländes entspricht.

Vorgesehen ist die Versickerung und Rückhaltung vorrangig über ein zentrales Versickerungs- und Rückhaltebecken im Bereich der verbleibenden Grünlandfläche vorzunehmen. Da hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die jedoch erst beantragt wird und über deren Genehmigungsfähigkeit noch keine abschließende Erkenntnis vorliegt, wird mit der Festsetzung auch die Anlage von dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken und/ oder Straßenraum ermöglicht. Die abschließende Klärung und soweit möglich die wasserrechtliche Genehmigung soll bis zum Satzungsbeschluss spätestens zur Anzeige des Bebauungsplanes vorliegen.



4.10 Lärmschutz

Das geplante Wohnbaugebiet ist durch den Verkehrslärm der Kefferhäuser Straße und dem Sport- und Freizeitlärm von den östlich des Wohngebietes gelegenen Freibad und Sportplatz vorbelastet. Zur schalltechnischen Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmgeräusche wurde das Ingenieurbüro Frank + Apfel GbR, Am Schinderasen 6, 99817 Eisenach beauftragt.

Das Gutachten stellt zusammenfassend fest (Schallimmissionsprognose Nr. LG 114/2019-B, für den Bebauungsplan Nr. 4-1 „Bergstraße“ 1. Änderung in der Stadt Dingelstädt, 30.12.2019 (geändert 30.04.2020), Ingenieurbüro Frank + Apfel GbR, Am Schinderasen 6, 99817 Eisenach, Seiten 16 bis 18, Kapitel 510 Zusammenfassung und Diskussion):

Auszug aus dem Gutachten

10. Zusammenfassung und Diskussion

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen wurden schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan Nr. 4-1 „Bergstraße“, 1. Änderung in Dingelstädt durchgeführt. Die Untersuchungen wurden gemäß Aufgabenstellung für Verkehrslärm (Straße), Sportlärm und Freizeitlärm durchgeführt.

Die Lage des Planungsgebietes in der Stadt Dingelstädt kann dem Übersichtsplan in Anlage 1 und der Kopie des Vorentwurfes zur Planzeichnung des B-Planes in Anlage 2 entnommen werden.

Auf der Basis der vorliegenden Pläne wurde ein 3D Rechenmodell für das Plangebiet und die umliegende Bebauung erstellt, welches in Anlage 4 dargestellt ist.

Die Berechnungen wurden für 5 Einzelpunkte an der Ost- und Südgrenze der geplanten Bauflächen durchgeführt, deren Lage der ebenfalls der Anlage 4 dokumentiert ist.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm von der Straße K220 wurden auf der Basis von prognostischen Verkehrsangaben (Prognosemodell 2030) des Landesamtes für Bau und Verkehr erstellt.

Die zur Verfügung gestellten prognostischen Verkehrsdaten können der Teilkopie des Verkehrsmodells Thüringen in Anlage 3 entnommen werden.

Die Berechnung der Emissionen der Straße auf der Basis der RLS-90 ist in Anlage 3.1 hinterlegt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Verkehrslärm können dem Punkt 7.1 und der Anlage 7 entnommen werden

Auf der Grundlage der Öffnungszeiten des Freibades und der Angaben des Sportvereines wurde ebenfalls ein Rechenmodell für beide Anlagen erstellt, welches auch in Anlage 4 mit dargestellt ist. Detaillierte Angaben zu den Emissionsansätzen können den Punkten 6.2 und 6.3 entnommen werden.

Die Ausbreitungsrechnungen sind in den Anlagen 8 und 9 dokumentiert.

Die Beurteilung der Immissionen des Freibades erfolgte nach Freizeitlärm Richtlinie des LAI (Quelle [10]) und die Immissionen der Sportanlage (Sportplatz) wurden nach 18. BImSchV (Quelle [5]) beurteilt.

Grundsätzlich erfolgte die Beurteilung der Anlagen und der Vergleich mit Richtwerten gemäß den Festlegungen der DIN 18005 getrennt nach Anlagenarten.



Die Ergebnisse der Berechnungen können den Punkten 7.1, 7.2 und 7.3 entnommen werden.

Die berechneten Beurteilungspegel wurden erst im Rahmen der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels energetisch addiert.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Berechnungen kurz zusammengefasst.

Verkehrslärm

Ein Vergleich der berechneten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) der DIN 18005, zeigte, dass tags der STO für allgemeines Wohngebiet tags ausgeschöpft wird und nachts um 1 dB unterschritten wird.

Freizeitlärm (Freibad)

Ein Vergleich der Beurteilungspegel für das Freibad mit den Immissionsrichtwerten der LAI Freizeitlärm Richtlinie führte werktags und sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeit zu einer Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes.

Für sonn- und feiertags wird der auf 50 dB(A) abgesenkte Immissionsrichtwert außerhalb und innerhalb der Ruhezeit im östlichen Bereich um maximal 6 dB überschritten. Wenn kein schutzwürdiges Fenster in der Ostfassade im 2.OG des nord-östlichsten geplanten Gebäudes angeordnet wird, ergibt sich eine Überschreitung um maximal 5 dB.

Sportlärm (Sportplatz)

Die Berechnungen zum Sportlärm durch Fußball Training (in der Ruhezeit) oder 2 Punktspiele samstags (außerhalb der Ruhezeit) führten zu Unterschreitungen des Immissionsrichtwertes um mindestens 5 dB.

Bei 2 Punktspielen sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeit ergibt sich eine Unterschreitung um mindestens 4 dB.

Wenn ein Punktspiel von den beiden Spielen innerhalb der Ruhezeit stattfindet und die Gesamtnutzungszeit sonn- und feiertags 4 h nicht überschreitet, so wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für WA maximal ausgeschöpft.

Voraussetzung für die Einhaltung der genannten Beurteilungspegel sind folgende Randbedingungen für die Beschallungsanlage:

- Nutzung der Beschallungsanlage nur bei Punktspielen der Männermannschaft und dabei nur 1 h pro Tag
- Die beiden Boxen der Beschallungsanlage werden nach Osten ausgerichtet und die Schallleistung wird auf insgesamt 118 dB(A) begrenzt

Für die nach E-Mail vom 16.01.2020 vom Sportverein zusätzlich möglichen Freiluftveranstaltungen, mit Einsatz der Beschallungsanlage, wurden keine detaillierten Berechnungen durchgeführt. Diese Veranstaltungen finden nach den vorliegenden Informationen im nördlichen Bereich der Sportanlage statt und die Veranstaltungen können bis in die Nachtzeit gehen.



Grundsätzlich werden für diese Veranstaltungen folgende Empfehlungen zur Absicherung der Richtwerte für seltene Ereignisse zur Nachtzeit (nach 22 Uhr) gegeben:

- *Die Veranstaltungen sollten nur im Rahmen von seltenen Ereignissen nach 18. BImSchV oder TA Lärm stattfinden. Nach welchem Kriterium die Anlage beurteilt wird, hängt von der Art der Veranstaltung ab.*
- *Die Lautsprecher sind dabei im nördlichen Bereich so aufzustellen, dass keine Sichtverbindung zum geplanten Wohngebiet besteht und sie sind nach Osten auszurichten.*
- *Die Schallleistung der Lautsprecher ist dabei in Abstrahlrichtung auf insgesamt 118 dB(A) (inkl. Impulzzuschlag) zu beschränken. Dies entspricht einem äquivalentem Dauerschallpegel 10 m vor dem Lautsprecher von ca. 87 dB(A).*

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Die Berechnungen zu kurzzeitigen Geräuschspitzen führten in Anlage 10 zu Geräuschspitzen bis 73 dB(A). Damit wird der Richtwert für Freizeitlärm sonn- und feiertags und innerhalb der Ruhezeit um maximal 23 dB überschritten und der Richtwert für Sportanlagenlärm wird um maximal 18 dB überschritten.

Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen nach beiden Normen werden damit eingehalten.

Passiver Schallschutz

Nach den vorliegenden Untersuchungen ergibt sich für das Plangebiet der Lärmpegelbereich III für passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109:2016. Weitere Angaben dazu können dem Punkt 8.3 entnommen werden.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Programmpaket LIMA nach den geltenden Normen durchgeführt. Das Gelände wurde dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodelles vom Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation berücksichtigt.

Ende des Auszugs

Den Ausführungen des Gutachtens zum Schallschutz wird grundsätzlich gefolgt und es werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

So wird für die Erstellung der aktiven Schallschutzmaßnahme, dem Lärmschutzwall und/ oder Lärmschutzwand im Bereich des Freibades, eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz festgesetzt und mit der textl. Festsetzung 6.1 bestimmt, dass innerhalb dieser Fläche parallel zur südlichen und westlichen Grenze des Freibads ein Lärmschutzwall und/ oder Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu errichten ist. Im Bereich des Überschwemmungsgebiets ist jedoch zur Reduzierung der Retentionsrauminanspruchnahme nur die Anlage einer Lärmschutzwand zulässig. Die Lärmschutzwand innerhalb des Überschwemmungsgebiets bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde, da die



Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet anderen gesetzlichen Bestimmungen unterliegt.

Da die zulässigen Richtwerte für den Verkehrs- und Sportlärm eingehalten werden, sind diesbezüglich keine Schallschutzfestsetzungen zu treffen.

Aufgrund der Gesamtheit der einwirkenden Geräusche wurde für den östlichen Bereich des WA-Gebiets der Lärmpegelbereich III ermittelt, der gemäß Gutachten auf das ganze Wohngebiet angewendet werden sollte. Dieser Empfehlung wurde gefolgt. Mit der textl. Festsetzung 6.3 wird als passiver Lärmschutz daher bestimmt, dass bei allen Aufenthaltsräumen die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen sind und der Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen ist. Die erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden in den jeweiligen Lärmpegelbereichen sind nach DIN 4109 zu ermitteln.

Lärmpegelbereiche und erforderliche resultierende Schalldämm-Maße nach DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegel- bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches, erf. R _{w,res} in dB	Büroräume erf. R _{w,res} in dB
61-65	III	35	30

Trotz der vorgesehenen Errichtung eines 3 m hohen Schallschutzwalles und/ oder eine entsprechend hohen Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz gegenüber dem Freizeitlärm vom Freibad kann der gem. Freizeitlärm Richtlinie des LAI, Ausgabe 2015 geforderte Richtwert von 50 dB (A) am Tage für Sonn- und Feiertage außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten im WA-Gebiet nicht eingehalten werden. Werktags werden die Richtwerte jedoch eingehalten, da hier nur die Einhaltung eines Richtwertes von 55 dB(A) gefordert wird. Die Richtwertüberschreitungen an Sonn- und Feiertagen betreffen den überwiegenden Teil des Wohngebietes. Bei dem Ziel der Einhaltung des geforderten Richtwerts müsste trotz der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahme auf die Ausweisung des Wohngebiets verzichtet werden, das Wohngebiet in ein Mischgebiet gewandelt oder der Verzicht von Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern an den betroffenen Fassaden (vorrangig Nord- und Ostfassaden) festgesetzt werden. Da die Stadt ein großes Interesse daran hat, ihren Bürgern ausreichenden Wohnraum und Wohnbaugrundstücke zur Schaffung von Wohneigentum bereitzustellen, eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht, die durch vorhandene Baulücken, die nicht zur Verfügung stehen, und anderen Neubaugebieten nicht gedeckt werden kann, ist der Verzicht auf das Wohnbaugebiet keine Option. Flächen im Stadtgebiet, die einer Bebauung zugeführt werden könnten und z.B. im Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind ebenfalls durch Lärm und sonstigen Immissionen vorbelastet und stellen keine bessere Alternative dar. Potentielle Bauflächen im Außenbereich sind zu dem aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, zum Schutz von landwirtschaftlichen Flächen und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für die Siedlungsentwicklung nachrangig in Anspruch zu nehmen. Hier ist grundsätzlich der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen. Die Ausweisung des Plangebiets als



Mischgebiet stellt ebenfalls keine Option dar. Die umgebende Bebauung ist geprägt von Wohngebieten mit der entsprechenden Bebauung. Eine gemischte Nutzung, die auch einen entsprechenden gewerblichen Anteil fordert, ist hier aufgrund des Störungsgrades kaum möglich. Der Bedarf an gewerblichen Grundstücken in durch Wohnbebauung geprägten Gebieten ist aufgrund des möglichen Konfliktpotentials zudem gering und damit die Umsetzung eine Mischgebiets schwierig. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Grundrissgestaltung mit der Einschränkung von Aufenthaltsräumen bzw. schutzwürdigen Nutzungen mit zu öffnenden Fenstern an den betroffenen Fassaden ist grundsätzlich möglich, es würde jedoch, da z.T. zwei Fassaden betroffen sind, zu einer erheblichen Einschränkung der individuellen Grundrissgestaltung der Gebäude führen.

Bei der Bewertung bezüglich einer Beschränkung der Lage der Aufenthaltsräume ist hier zu berücksichtigen, dass die Freizeitlärm Richtlinie in Thüringen nicht als verbindliche Regel eingeführt ist und die Richtwertüberschreitung bezogen auf diese Richtlinie nur an Sonn- und Feiertagen am Tage erfolgt. Die Freibadnutzung ist eine saisonale Nutzung, die im Dingelstädter Freibad i. d. R. vom 15. Mai bis 15. September erfolgt. In diesem Zeitraum liegen bei insgesamt 124 Öffnungstagen ca. 18 Sonntage und ca. 2 Feiertage. Die ermittelte Richtwertüberschreitung wird für den ungünstigsten Fall, bei der anzunehmenden maximal Belegung des Freibades, ermittelt und erfolgt daher nicht ganztägig. Von den mit der Richtwertüberschreitung betroffenen 20 Tagen ist zudem zu erwarten, dass nicht jeder Sonn- oder Feiertag voll belegt sein wird, da auch Schlechtwettertage zu berücksichtigen sind, die zu einer Reduzierung der zu erwartenden Lärme führt. Anzunehmen ist hier, dass nur an maximal $\frac{3}{4}$ der Tage eine Volllastung der Freibadnutzung besteht. Umgerechnet bedeutet dies, dass die Richtwertüberschreitung nur an 15 Sonn- und Feiertagen anzunehmen ist. Die Richtwertüberschreitung kann daher auch als seltenes Ereignis gewertet werden, da die zulässige Zahl von 18 Ereignissen nicht erreicht wird.

Da Alternativen zum vorgesehenen Baugebiet nicht bestehen und bereits aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die Freizeitrichtlinie in Thüringen nicht als verbindliche Regel eingeführt und anzunehmen ist, dass die Richtwertüberschreitung nur an wenigen Tagen erfolgt und als seltenes Ereignis gewertet werden kann, wird auf die Festsetzung zur Lage von schutzbedürftigen Räumen mit zu öffnenden Fenstern an den betroffenen Fassaden verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch ohne der entsprechenden Festsetzung hier gewährleistet. Um zukünftigen Bauherrn aufzuzeigen, welche Schallschutzmaßnahmen im und am Gebäude durch eine entsprechende Grundriss- und Fassadengestaltung zum Schutz gegen Freizeitlärm möglich sind, wird die Vorgabe, das schutzbedürftigen Nutzungen mit zu öffnenden Fenstern nicht an der Ostfassade der Gebäude in den betroffenen Bereichen errichtet werden sollten, als Empfehlung im Bebauungsplan aufgezeigt. Je nach Betroffenheit und persönlichen Empfinden können hier die empfohlen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Da von der Richtwertüberschreitung auch der Außenwohnbereich (zum "Wohnen" dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) betroffen ist, werden für diese Bereiche, die vorrangig in den Sommermonaten und damit in den Zeiten der Freibadöffnung genutzt werden und durch Maßnahmen wie geschlossene Fenster nicht geschützt werden können, zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse mit der Festsetzung 6.2



bestimmt, dass bei der Einrichtung von Außenwohnbereichen östlich der im Bebauungsplan dargestellten Immissionsgrenze von 50 dB ein Nachweis vorzulegen ist, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert von 50 dB(A) nicht überschritten wird, sofern es sich nicht eindeutig um einen Außenwohnbereich in bzw. an der dem Emissionsort (Freibad) abgewandten Gebäudefassade handelt.

Die im Gutachten festgestellte Richtwertüberschreitung von 55 dB(A) im 2. Obergeschoss im nordöstlichen Bereich des WA-Gebiets kann hier unberücksichtigt bleiben, da ein 2. Obergeschoss in diesem Bereich nicht zulässig ist.

Die detaillierten Untersuchungen und Untersuchungsergebnisse zum Schallschutz sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen, dass der Begründung als Anlage beiliegt.

4.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die Erschließung des Wohngebiets sind voraussichtlich Leitungsquerungen über die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Verlängerung der von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungsstraße notwendig. Die Erschließungsplanung ist diesbezüglich jedoch noch nicht abschließend. Um jedoch im Bebauungsplan die Leitungsführung planungsrechtlich vorzubereiten, da nicht auszuschließen ist, dass dieser Bereich der Grünlandfläche, die sich derzeit im Besitz der Stadt befindet, privatisiert wird, wird der Bereich der möglichen Leitungs- und Kanalführung über die Maßnahmenfläche als Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.12 Hinweise

Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumaßnahmen im bestehenden öffentlichen Straßenraum wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass diese Leitungen bei Baumaßnahmen im Bestand zu sichern sind und die Umliegung 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.

Artenschutz

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

**Überschwemmungsgebiet**

Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Unstrut. Im Bebauungsplan wird daher darauf hingewiesen, dass bei Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich des Überschwemmungsgebietes die Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Unstrut im Landkreis Eichsfeld und im Unstrut-Hainich-Kreis von Kefferhausen bis Reiser vom 12. November 2007 (StAnz Nr. 1/2008, S. 3-4) sowie das Thüringer Wassergesetz (ThürWG vom 28.05.2019 mit in Kraft treten am 01.01.2020) und § 31b des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in den aktuellen Fassungen zu beachten sind. Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen sowie Pflanzmaßnahmen im Uferbereich des Gewässers und im Überschwemmungsgebiet bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde.

Denkmalschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt und am Gewässer Unstrut sind Bodenfunde, die dem Denkmalschutz unterliegen, nicht auszuschließen. In der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) -Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14 April 2004), § 2, Abs. 7 – gerechnet werden.

Im Bebauungsplan wird daher der allgemeine Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen sind.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet sind der Untere Denkmalbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Baugrunduntersuchungen

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauherrn und Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei 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 sind. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der Maßnahmen dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zur Verfügung zu stellen.

Nachbarschaftsrecht

Im Bebauungsplan wird zur frühzeitigen Information der Bauherrn und Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände der Pflanzungen das Thüringer Nachbarschaftsrecht zu beachten ist.



5. Umweltschutz

5.1 Umweltschutz

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit einer Grundfläche < 20.000 Quadratmetern handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wurde jedoch eine Umweltstudie durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen erstellt, die den Umweltzustand unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/91 zusammenfassend beschreibt und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert. Die Umweltstudie ist der Begründung als Teil 2 beigelegt und Bestandteil der Begründung. Vorgeschlagene Festsetzungen wurden, soweit rechtlich möglich, übernommen.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind der Umweltstudie zu entnehmen.

5.2 Baugrunduntersuchung

Im Bereich der Planungsflächen sind auslaugungsfähige Gesteine (hier: Gips) in den im Liegenden der anstehenden Schichten des Oberen Muschelkalks und der quartären Auesedimente befindlichen Mittleren Muschelkalk eingeschaltet. Diese können grundsätzlich zu Senkungs- und Erdfallerscheinungen an der Erdoberfläche führen. Zirka 300 m südwestlich und ca. 250 m nördlich sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) solche Subrosionserscheinungen bekannt.

Ein Bodengutachten wurde für den Planbereich seitens der Stadt nicht erstellt. Daher können hier keine Aussagen zu den weiteren Bodenqualitäten, zur Subrosion und dem Grundwasserspiegel getroffen werden. Die aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse notwendigen Gründungsmaßnahmen sind zu den konkreten Projekten über einen entsprechenden Fachgutachter durch die jeweiligen Vorhabenträgerin zu ermitteln. Bei den Boden- und Gründungsuntersuchungen ist auch die mögliche Subrosion zu berücksichtigen. Soweit eine Einschätzung der Subrosionsgefährdung nicht durch den Baugrundgutachter zu den jeweiligen Bauvorhaben erbracht werden kann, kann auch eine ingenieurgeologische Stellungnahme beim Referat 82 des TLUBN eingeholt werden.

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 Überschwemmungsgebiet, Gewässerschutz

Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets der Unstrut wurden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und es wurden entsprechende Nutzungsfestsetzungen zur Sicherung des Überschwemmungsgebiets erlassen. Hinweise auf die Beachtung der Verordnungen und Gesetze bezüglich des Überschwemmungsgebiets wurden im Bebauungsplan gegeben (siehe Kapitel 4.7 Überschwemmungsgebiet und 4.12 Hinweise).

Um Abflussverschärfungen durch abzuleitendes Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet und den neuen Straßenverkehrsflächen bei Starkregenereignissen zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt (siehe Kapitel 4.9 Schutz des Bodens und Grundwassers).

5.4 Immissionsschutz

Das geplante Wohnbaugebiet ist durch den Verkehrslärm der Kefferhäuser Straße und dem Sport- und Freizeitlärm von den östlich des Wohngebietes gelegenen Freibad und Sportplatz vorbelastet. Zur schalltechnischen Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmgeräusche wurde das Ingenieurbüro Frank + Apfel GbR, Am Schinderasen 6, 99817 Eisenach beauftragt.

Mit dem Verkehrs- und Sportlärm werden die zulässigen Richtwerte nicht überschritten. Richtwertüberschreitungen liegen durch Lärm vom Freibad an Sonn- und Feiertagen am Tage vor. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurden im Bebauungsplan diesbezüglich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und empfohlen. Die detaillierten Ausführungen und Begründungen hierzu, sind dem Kapitel 4.10 Lärmschutz zu entnehmen.

Das Schallschutzgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

5.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) -Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), Neubek. vom 14 April 2004), § 2, Abs. 7 – gerechnet werden.

Im Bebauungsplan wird daher der allgemeine Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde gemäß § 16 ThDSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen sind und der Beginn von Erdarbeiten der Untere Denkmalbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen ist, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.



5.6 Klimaschutz

Auswirkungen auf das örtliche Klima sind gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da im Bereich des geplanten Wohngebiets bauliche Anlagen in Form von Parkplätzen, Spielplätzen und Wege zulässig waren und größere Flächen, die bisher als Sportanlagen vorgesehen waren, als extensiv Grünland verbleiben. Zudem werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Wohnbaugebiet und Ersatzmaßnahmen für den Baumentfall im Freibadbereich festgesetzt.

Auswirkungen auf das globale Klima sind aufgrund der vorgesehenen Pflanz-, Begrünungs- und Minderungsmaßnahmen nicht anzunehmen. Einflussnahmen auf den Klimaschutz bestehen in der Dämmung der Gebäude, die bereits durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) ausreichend vorgegeben ist. Die Festsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, die über die bestehenden gesetzlichen Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden hinausgehen, ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus können die Dachflächen für Solarenergieanlagen genutzt werden. Die Freistellung der Gebäudestellung im Bebauungsplan soll die Bauherren in die Lage versetzen, ihre Gebäude auf dem Grundstück bezüglich der passiven und aktiven Solarnutzung bezogen auf die Gebäudeform und Gebäudekubatur sowie der Dachform optimal ausrichten zu können. Zudem soll darauf geachtet werden, dass bei der Pflanzung von Bäumen Dachflächen nicht bzw. nur gering verschattet werden. Das Baugebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Bushaltestellen befinden sich in ca. 230 m bis 330 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet an der Straße Riethsteig. Auch das Stadtzentrum mit seinen Versorgungs-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Die Nutzung von motorisierten Fahrzeugen kann damit grundsätzlich vermieden bzw. reduziert werden. Diese guten vorhandenen fußläufigen Anschlussmöglichkeiten stellen einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

6. Eingriffsregelung

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen erlassen, die der Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden sowie dem Klimaschutz und dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

7. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Erschließung des WA-Gebiets erfolgt über die Neuanlage von Leitungen in der Erschließungsstraße bis zum nächsten Anschlusspunkt von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Geplant ist der Anschluss von Leitungen und Kanälen an den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Kefferhäuser Straße oder /und der Straße Aue.

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll zum Schutz des Grundwassers und, um eine gefahrlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, vorrangig über ein



zentrales Versickerungs- und Rückhaltebecken im Bereich der verbleibenden Grünlandfläche mit Anschluss des Überlaufs an einen neu zu erstellende Regenwasserkanal, der in Richtung Unstrut zum nächsten Einleitungspunkt geführt werden soll, erfolgen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beantragt wird und über deren Genehmigungsfähigkeit noch keine abschließende Erkenntnis vorliegt. Sollte die zentrale Versickerung und Rückhaltung nicht möglich sein, soll das Oberflächenwasser über dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken und/ oder Straßenraum zurückgehalten werden und dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Bei der Planung der Versickerung ist die Thüringer Niederschlagsversickerungsordnung (ThürVersVO) vom April 2002 zu beachten. Bei Versickerung von Oberflächenwasser ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen. Eine Versickerung über Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Wasserbehörde. Die Erlaubnis ist vor einer Baugenehmigung bei der Wasserbehörde durch die jeweiligen Vorhabenträger bzw. Bauherrn 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 erfolgt auch die Löschwasserversorgung. Unterflurhydranten mit ausreichenden Wasserdruck und -mengen befinden sich in den Straßen Kefferhäuser Straße und Aue mit Abstände von 10 bis 110 m zum WA-Gebiet.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet ist eine neu herzustellende Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das bestehende Netz im Bereich der Straße Aue herzustellen. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der zentralen Abwasserbehandlungsanlage „Horsmar“ zugeleitet.

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 Regenwasserkанäle, 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.



Ein Erschließungsplan liegt die Ver- und Entsorgungsleitungen noch nicht vor und wird zur konkreten Projektumsetzung erstellt. Als Anlage wird zur Darstellung der geplanten Erschließungskanäle und Leitungen das vorläufige Erschließungskonzept beigefügt. Im Bebauungsplan werden die möglichen Anschlusspunkte für neue Erschließungsleitungen nachrichtlich gekennzeichnet.

Eine Telekommunikationsleitung verläuft im Geltungsbereich der 1. Änderung entlang der Westseite des Freibades von der Kefferhäuser Straße bis zur Straße Aue mit einem Abstand von ca. 4,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze des Freibades. Bei der Anlage des Schallschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand ist die Telekommunikationsleitung zu berücksichtigen. Evtl. ist eine Umlegung der Leitung erforderlich, die zu Lasten der Vorhabenträgerin oder der Stadt geht. Hierzu ist vor Beginn der Baumaßnahmen dem Hinweis im Bebauungsplan entsprechend eine Abstimmung mit der Versorgungsträgerin erforderlich.

Erschließung Feuerwehr

Die Grundstücke im Plangebiet liegen an der öffentlichen Straßen. 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

.....