

Flächennutzungsplan Stadt Dingelstädt

gemäß
Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Pos.		Seite
1.	Grundlagen	
1.1	Einleitung und Vorbemerkungen	4
1.2	Planungsanlass und Verfahren	5
1.3	Gesetzliche Grundlagen	7
1.4	Planungsvorgaben	9
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.4.2	Landschaftsplanung	13
1.4.3	Altstadtsanierung	14
1.4.4	Wirksame Bauleitpläne und Satzungen	14
1.4.5	Übersichtsplan: Verbindliche Bauleitpläne und Satzungen	16
1.4.6	Sonstige Planungen	17
	Übersicht über den Entwurf gegenüber der Vorentwurfsfassung und zu den Änderungen aufgrund des erneut ausgelegten Entwurfs	17
2.	Bestand	
2.1	Die Stadt Dingelstädt	22
2.1.1	Lage, Verwaltungsgliederung und allgemeine Daten	22
2.1.2	Naturräumliche Situation	25
2.1.3	Historische Entwicklung	27
	Übersicht: Historische Entwicklung	30
2.2	Natur- und Umweltschutz	32
	Plan: Natur und Landschaft	33
	Boden – Altlastenverdachtsflächen	37
	Wasser	40
	Klima	47
2.3	Landschaftsbild, Erholung, Grünflächen	49
	Plan: „Grünflächen und Ortsränder“	49
2.4	Bedeutung Planungs- und Bauvorhaben seit Landschaftsplan- Erstellung	60
2.5	Bevölkerungsentwicklung	62
2.6	Arbeitsstätten und Beschäftigte	65
	Übersicht: Infrastruktur und Gewerbe	66
	Übersicht: Industriegebiete	67
2.7	Wohnen und Flächen zur Wohnraumversorgung	70
	Übersicht: Wohnbereiche	71
	Übersicht: Baulücken und Baureserven in den Wohngebieten	72
2.8	Fremdenverkehr	74
2.9	Denkmalschutz	75
2.10	Windkraftanlagen	77
2.11	Land- und Forstwirtschaft	77
2.12	Verkehr	79
2.13	Ver- und Entsorgung	82

Juni 2008

Bearbeitung:
Büro Dipl. Ing. Hajo Brudniok
Ortsplaner
Gotteslager 3 c / 37081 Göttingen
Tel. 0551-6345600

Bearbeitung
grünordnerischer
Teil / Umweltbericht
Planungsbüro Axel Köbele
Garten- und Landschaftsarchitekt
Tammengasse 4
37339 Wehnde

Urschrift /
1 Ausfertigung der Urschrift*

* Nicht Zutreffendes streichen

Pos.	Seite	Inhalt
3	85	Entwicklungsziele
3.1	85 89	Räumliches Entwicklungskonzept Plan: „Räumliches Entwicklungskonzept und städtebauliches Leitbild“
3.2	90 90	Entwicklungskonzept Natur und Landschaft Plan: „Konzept Freiraum und Ökologie“ nach Seite
4	95	Umweltbericht zu den neu ausgewiesenen Flächen
5	146	Inhalt des Flächennutzungsplanes
5.1	146	Planunterlage
5.2	146	Erläuterung der Darstellungen
5.3	147 148	Bauflächen und Baugebiete Übersichtsplan bauliche Entwicklungsflächen
5.3.1	150	Gemischte Bauflächen
5.3.2	156	Wohnbauflächen
	162	Wohnbaubedarfermittlung
5.3.3	179	Gewerbliche Bauflächen
5.3.4	188	Sonderbauflächen
5.3.5	191	Gemeinbedarfsflächen, Flächen zur Infrastruktur
5.3.6	192	Sonstige Darstellungen
5.3.7	194	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur u.a.
5.3.8	194	Kampfmittelklärung in Bereichen der neu ausgewiesenen Flächen
6.	195	Flächenbilanz
Anhang:		
Denkmalliste Nachrichtliche Übernahme -Übersichtsplan der Altstadt		
Übersichtsplan Altlastenverdachtsflächen		
1.	Grundlagen	
1.1.	Einleitung und Vorbemerkungen	
		Die Gemeinden sind gemäß §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung verpflichtet, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, um die Voraussetzungen für eine geordnete bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden zu schaffen.
		Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.
		Der Flächennutzungsplan soll sich hierbei den Maßgaben und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anpassen und im Hinblick auf die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung die Art der Bodennutzung für voraussichtlich 15 Jahre darstellen.
		Nach Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens sind alle Planungen und Vorhaben hinsichtlich der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke innerhalb der Stadt Dingelstädt auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplanes zu entwickeln.
		Der Flächennutzungsplan beschränkt sich dabei nicht nur auf die bauliche Nutzung und Entwicklung, sondern er strukturiert u. a. die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, die Verkehrs-, Frei- und Grünflächen vor.
		Zu letzter Position wird in den Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt der vorliegende Landschaftsplan als fachliches Gutachten integriert und in den Abwägungsprozess einbezogen.
		Im Hinblick auf die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Dingelstädt sind gem. § 1 (6) BauGB insbesondere u. a. zu berücksichtigen:
		⇒ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
		⇒ die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
		⇒ die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
		⇒ die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
		⇒ die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
		⇒ die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenen Wertedortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung
		⇒ die von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
		⇒ die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima
		⇒ die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen im Interesse einer verbrauchermaße Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Ver-

kehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie der Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
 ⇒ die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan ist für den einzelnen Bürger nicht bindend, wohl aber für am Verfahren beteiligte öffentliche Planungsträger. Er entfaltet gewisse Rechtswirkungen, insbesondere für den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Bei Entscheidungen über Bauvorhaben im Außenbereich ist die Aussage des Flächennutzungsplanes mit von wichtiger Bedeutung.

1.2. Planungsanlass und Verfahren

Der Stadtrat Dingelstädt hat am 18.12.1990 den Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan Dingelstädt gefasst. Der Anfang der 90er Jahre entwickelte Entwurf des Flächennutzungsplanes (Entwurf Mai 1993) wurde verfahrensmäßig nicht fortgesetzt.

Seit 1993 hat sich viel verändert. Es haben sich verschiedene, teils umfangreiche städtebauliche Entwicklungen auf Grundlage von verbindlichen Bauleitplänen, jedoch nicht auf Grundlage eines genehmigten Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Dingelstädt ergeben.

Im Jahr 2004 wurden eine aktuelle Bestandsaufnahme der Nutzungs- und Baugebietstrukturen und eine Zusammenstellung der verbindlichen Bauleitpläne vorgenommen. Der vorliegende Landschaftsplan aus dem Jahre 1997 wurde zur Beurteilung gründerischer Belange herangezogen, aktuelle Aussagen zu ökologischen und gründerischen Verhältnissen werden ergänzend vorgenommen.

Diese genannten Bestandsaufnahmen mündeten in ein räumliches Entwicklungskonzept, aus dem ein Nutzflächenkonzept und ein erster Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt wurden.

Dieser Planungsstand des Flächennutzungsplanes wurde den Bürgern bzw. der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange in einer erneuten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) offeriert.

Verfahrensschritte und Termine zur frühzeitigen Beteiligung:

Öffentliche Auslage des Vor-Entwurfes des Flächennutzungsplanes (Stand Juli 2005) vom 29.08.2005 bis 30.09.2005 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt. Bürgerversammlung am 21.09.2005. Übersendung der vorliegenden Unterlagen an die TÖB: Mitte September 2005.

Die Stellungnahmen und Anregungen der Bürger und Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf Juli 2005 wurden ausgewertet und in die Abwägung einbezogen.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan lag im Mai 2006 vor. Diesen Entwurf mit Begründung und integriertem Umweltbericht hat der Rat nach Abwägung der eingegangenen Anregungen

in seiner Sitzung am 13.06.2006 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan vom Mai 2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2006 bis 29.09.2006 öffentlich ausgelegt und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Entwurf wurden ausgewertet. Es gab nur wenige „strittige“ Positionen aus Sicht der Bürger und Behörden. Aus städtebaulicher Sicht sind insbesondere die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen unstrittig.

Als eine Hauptposition der Einwände gilt die Stellungnahme des Thür. Landesverwaltungsamtes zum Umfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen. Das Thüringer Landesverwaltungsamt forderte in seiner Stellungnahme vom 23.10.2006 eine Überarbeitung der Wohnbauflächen-Bedarfsanalyse u. a. unter Berücksichtigung des Bestandes an Wohnbauflächen in Bebauungsplangebiet und an Baulücken im Innenbereich.

Diesbezüglich fanden nach erfolgter bzw. ergänzter Überarbeitung der Wohnbauflächen-Bedarfsanalyse 2 Abstimmungstermine mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung statt.

Im letzten Gespräch im Dezember 2007 zwischen dem Thüringer Landesverwaltungsamt und der Stadt Dingelstädt wurde die erneut vorgelegte Wohnbauflächenbedarfsanalyse vom Thüringer Landesverwaltungsamt akzeptiert, unter der Voraussetzung, dass der bisherige Flächenumfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gemäß Entwurf vom Mai 2006 um ca. 1,5 bis 2,0 ha reduziert wird. Diese Flächenreduzierung wird mit dem Bestand an Wohnbauflächen in Bebauungsplangebiet und an Baulücken im Innenbereich entsprechend der vorgelegten Wohnbauflächenbedarfsanalyse Juni 2007 mit Ergänzung vom Oktober 2007 begründet.

Die Stadt Dingelstädt trug diese Flächenreduzierung mit. Da durch diese Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 25.03.2008 bis 25.04.2008 wurde dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Am 17.06.2008 wurde vom Rat der Stadt Dingelstädt nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Feststellungsbeschluss getroffen.

Als einen Schwerpunkt stellt der Flächennutzungsplan nunmehr die bestehenden Baustrukturen, die Vorgaben der verschiedenen rechtsgültigen Bebauungspläne und des bestehenden Landschaftsplanes dar. Somit erfolgt quasi im Nachgang zum bisherigen umfangreichen Entwicklungsprozess nach der Wende eine Klarstellung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezogen auf den Bestand. Die Entwicklungen nach 1990 erfolgten mit hohem Zeitdruck zur kurzfristigen Bedarfsdeckung einer regen Bauanfrage.

Die Neuausweisungen für Bauflächen bzw. Baugebiete erfolgen nunmehr mit etwas geringem Zeitdruck, da kurzfristig noch Baureserven zur Verfügung stehen. Für den mittelfristigen Zeitraum von 15 Jahren sind jedoch neue Bauflächen im Rahmen dieser Flächennutzungs-

plan-Aufstellung zu entwickeln und darzustellen. Bezogen auf die gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zugeordneten Funktionen und die Größe der Stadt fallen die neu ausgewiesenen Flächen vom Umfang her und auch im Hinblick auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren angemessen aus. Diese Zuwachsflächen werden zudem für die jeweils geplante Nutzungskategorie auf aus städtebaulicher Sicht geeigneten Flächen disponiert.

Inbesondere zu diesen neu ausgewiesenen Flächen werden die Belange des Umweltschutzes von vornherein entsprechend dargestellt und berücksichtigt.

Einen Überblick über die Änderungen des Planentwurfs vom Mai 2006 gegenüber der Vor-entwurfassung vom Juli 2005 bzw. die erneut ausgelegten Änderungen gegenüber dem Planentwurf vom Mai 2006 sind im Kapitel 1.4.6 vorangestellt.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Wichtige Rechtsgrundlagen zur Aufstellung dieses Bauleitplanes bilden u. a.:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Bekanntmachung vom 16.03.2004 in der vom 01.05.2004 an geltenden Fassung.

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359)

Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.04.2006

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) in der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465 ff.), in Kraft getreten am 01. Mai 2004, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - (Bundesimmissionsschutzgesetz-

BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I, S. 1224)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Februar 2004 (GVBl. Nr. 6, S. 244) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2004 (GVBl. Nr. 22; S. 889)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert am 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331).

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 21.08.2002 (BGBl. I S. 3322)

Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten (Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz - ThAbfAG) vom 31.07.1991 (GVBl. S. 273) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert am 03.12.2002 (GVBl. S. 430)

1.4. Planungsvorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **Landesentwicklungsplan Thüringen** aus dem Jahr 2004 weist zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes folgende Funktionen und Kategorien aus:

- **Zentrale Orte**
- **Raumkategorien und**
- **Entwicklungsachsen**

Zentrale Orte sind Gemeinden, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und ihrer zentralörtlichen Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Thüringen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen Versorgungsbereiches.

Der Landesentwicklungsplan definiert Zentrale Orte höherer Stufe (Oberzentren, Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und Mittelzentren) und Grundzentren, die der jeweilige Regionalplan festsetzt.

Das bisherige System von Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren sowie den ergänzenden teilfunktionalen Mittelzentren und Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wird modifiziert, so dass einerseits die zukünftigen Herausforderungen des demographischen Wandels bewältigt und andererseits bewährte Elemente fortgeführt werden können.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass im bisherigen System die Unterschiede in Funktion und Aufgaben der Zentralen Orte nicht hinreichend deutlich wurden.

Die Kategorien Unter- und Kleinzentren werden deshalb zur Kategorie Grundzentren zusammengefasst

Raumkategorien umfassen Räume, die eine weitgehend vergleichbare Struktur aufweisen und für die hinsichtlich ihrer angestrebten Entwicklung weitestgehend einheitliche raumordnerische Ziele angewendet werden. Entsprechend den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten werden die Raumkategorien **Verdichtungsraum** und **Ländlicher Raum** ausgewiesen.

Dingelstädt liegt im Bereich des ländlichen Raumes außerhalb der Verdichtungsräume.

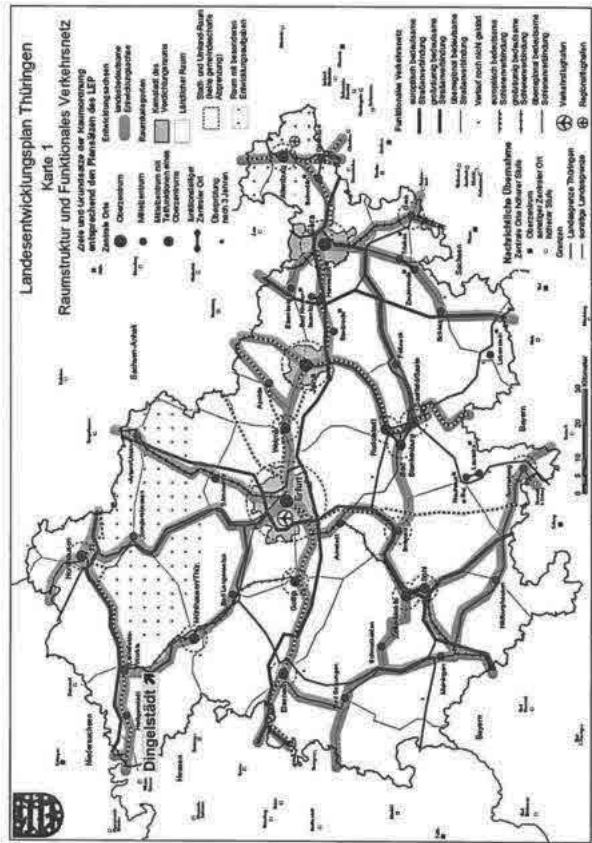
Im ländlichen Raum sollen günstige naturräumliche Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus erhalten, genutzt und entsprechende Infrastrukturangebote entwickelt werden.

Gemeinsam mit den Zentralen Orten stellen die **Entwicklungsachsen** ein geeignetes Instrument zur Ordnung und Entwicklung des Landes dar. Sie ergänzen das zentralörtliche System und besitzen Ordnungs- und Entwicklungsfunktionen

Entwicklungsachsen sollen länderübergreifend die Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung insbesondere der Zentralen Orte stärken.

Für die **Stadt Dingelstädt** sind insbesondere bedeutend die Ausweisung gemäß Regionalem Raumordnungsplan Nordthüringens (1999) als **Unterzentrum** bzw. Grundzentrum (s. o) mit **Verflechtungsbereich** Buttstedt, Efelder, Großbartloff, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra, Küllstedt, Silberhausen und Wachstedt und die **Lage an einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse**.

Im ländlichen Raum außerhalb der Stadt- und Umlandräume schaffen die Entwicklungsachsen mit der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen besondere Standortvorteile.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2004

Die Verbindung der Verkehrsinfrastrukturen mit der bestehenden und geplanten Schwerpunktsetzung von Wohn- und Arbeitsstätten im Verlauf der Entwicklungsachsen trägt zu einer wirtschaftlichen und dauerhaft tragfähigen Entwicklung öffentlicher Infrastrukturen bei und wirkt einer dispersen Siedlungsentwicklung entgegen.

Die landesbedeutsamen Entwicklungsachsen sind mit den Achsenetzen der Nachbarländer verzahnt und somit länderübergreifend wirksam.

Übergeordnete Aufgaben von zentralen Orten lt. Landesentwicklungsplan 2004 und somit von Dingelstädt:

- Die Zentralen Orte sollen als
- **Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,**
 - **als Wohnstandorte,**
 - **als Standorte für Bildung und Kultur sowie**
 - **als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs unter Beachtung ihrer Lagegunst, ihrer Standortvorteile sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten entwickelt werden.**

Insbesondere die Zentralen Orte im Ländlichen Raum sollen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden.

Das Zentrale-Orte-Konzept dient u. a. zur bzw. zum

- wirtschaftlichen Nutzung der Infrastrukturen
- Sparen von Ressourcen und Flächen
- Schonung der Umwelt
- Bündelung zahlreicher Funktionen (Synergieeffekte)
- dauerhaften Tragfähigkeit und bestmöglichen Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Vermeidung unnötigen Verkehrs durch Funktionsbündelung.

Insbesondere die Zentralen Orte im Ländlichen Raum tragen bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zu einer angemessenen und dauerhaft gesicherten überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen bei.

Grundzentren sollen lt. Thüringer Landesentwicklungsplan über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassende Angebote bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs verfügen.

Die Grundzentren sichern die Grundversorgung mit Gütern des Einzelhandels.

Sie sind in der Regel Verwaltungssitze und können elementare öffentliche Dienstleistungen und soziale Infrastrukturen sowie Bildungseinrichtungen vorweisen.

Grundzentren sind leistungsfähig in den öffentlichen Verkehr eingebunden.

Sie haben besondere Bedeutung für die Stabilisierung und Entwicklung des Ländlichen Raums, insbesondere unter den Bedingungen der prognostizierten demographischen Entwicklung.

Zur Ausstattung der Grundzentren gehören z. B.

- Grundschulen,
- öffentliche Bibliotheken,
- Einrichtungen für gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen,
- Betriebe des Facheinzelhandels,
- bedarfsgerechte Sportstätten mit lokaler ggf. regionaler Bedeutung,
- Verwaltung der Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft,
- Zweigstellen von Kreditinstituten und Versicherungseinrichtungen,
- Gaststätten mit Übernahmungsmöglichkeiten,
- Postämter bzw. Postfilialen,
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs mit Vernetzung mehrerer Linien sowie mehrerer täglicher Bedienung.

In den Regionalplänen sind Grundzentren und deren Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Versorgungsbereiche sollen mindestens 7.000 Einwohner (davon möglichst 2.000 im Siedlungs- und Versorgungskern) besitzen.

Bis zum In-Kraft-Treten der Regionalpläne gelten die in den jeweiligen Regionalen Raumordnungsplänen erfolgten Ausweisungen als Klein- und Unterzentren fort.

Mit dem In-Kraft-Treten der zukünftigen Regionalpläne – der Regionale Raumordnungsplan Nordthüringen wird zur Zeit aktualisiert - wird die Neugliederung des Zentrale-Orte-Systems in Thüringen insgesamt vollzogen.

Gemäß den bisherigen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes soll Dingelstädt als Unterzentrum so ausgestattet sein, dass es die Grundversorgung für die Gemeinden seines Verflechtungsbereiches gewährleistet und darüber hinaus in einem seiner Lage entsprechenden Maße als sozioökonomischer Schwerpunkt gelten kann.

Umweltbedeutsame Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Nordthüringen:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Kreuzerbrau Höhe NW Dingelstädt“ in der nordwestlichen Gemarkung. Hier sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die ökologischen Erfordernisse Vorrang haben vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen. Es sind nur solche Nutzungen möglich, die dieser Vorrangfunktion nicht entgegenstehen oder sie nicht wesentlich beeinträchtigen. Besondere Ziele sind:
 - Das Gebiet soll vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser besonders geschützt werden.
 - Die Lebensräume vom Aussterben bedrohter oder gefährdeter Arten sowie deren Lebensgemeinschaften sollen geschützt werden. Biotopverbundstrukturen sollen erhalten bzw. entwickelt werden.
 - Landschaftsteile, die das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen, sollen erhalten werden.
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft „Muschelkalkteilhänge Dün / westliche Hainleite“ in der nördlichen Gemarkung. Hier soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Besondere Ziele sind:
 - Die abflussverzögernde Wirkung des Waldes und der Talbereiche soll flächendeckend erhalten werden und zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt beitragen.
 - Das Gebiet soll vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser besonders geschützt werden.
 - Die Lebensräume vom Aussterben bedrohter oder gefährdeter Arten sowie deren Lebensgemeinschaften sollen geschützt werden. Biotopverbundstrukturen sollen erhalten bzw. entwickelt werden.
 - Landschaftsteile, die das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen, sollen erhalten werden.
- Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und Erholung „Fremdenverkehrsgebiet Eichsfeld - Teilgebiet Dün und Westerwald“ für die gesamte Gemarkung einschließlich des Stadtgebiets mit u. a. den Zielen:
 - Das Gebiet soll unter Wahrung seiner natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushaltes langfristig für einen landschaftsbezogenen Fremdenverkehr gesichert werden.
 - Die Belange des Fremdenverkehrs und der Erholung sollen insbesondere bei raumbedeutenden Veränderungen berücksichtigt werden. Räumliche Veränderungen sollen nicht zu Lasten des Fremdenverkehrs und der Erholung vorgenommen werden.
 - Bereiche besonderer wirtschaftlicher Aktivitäten sollen durch entsprechende Standortfindung und die Anwendung moderner Umwelttechnologien den Erholungswert dieser Gebiete nicht schmälern und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

- o Dem Bedarf an Zweitwohneinheiten und Campingplätzen soll an geeigneten Standorten Rechnung getragen werden.
- Vorranggebiet für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel in der nordöstlichen und der südlichen Gemarkung. Hier sollen die landwirtschaftliche Nutzung und die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit Vorrang vor allen anderen raumbedeutsamen Nutzungen haben. Es sind nur solche Nutzungen möglich, die der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegenstehen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Vorbehaltsgebiet für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel in der nordöstlichen und der westlichen Gemarkung westlich der ehemaligen Bahnlinie. Hier sollen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden.

1.4.2 Landschaftsplanung

Im räumlichen Planungssystem in Deutschland ist der Landschaftsplan als Fachbeitrag dem Flächennutzungsplan zugeordnet. Je nach Bundesland ist diese Zuordnung mehr oder weniger bindend für die räumliche Gesamtplanung. In Thüringen wird der Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes von den Unteren Naturschutzbehörden aufgestellt bzw. in Auftrag gegeben. Trotz dieser Trennung von der kommunalen Planungsebene enthält er wesentliche Informationen und Zielaussagen für die kommunale Flächennutzungsplanung und ist für sie die Informationsbasis für die zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt werden im Folgenden der Landschaftsplan von 1997 ausgewertet und seine Aussagen und Bewertungen für den Stand von 2004/2005 aktualisiert.

Darüber hinaus werden Daten der Offenland-Biotopkartierung für Thüringen übernommen.

Im Ergebnis werden Konflikte zwischen Landschafts- und Flächennutzungsplanung aufgezeigt und nach Lösungsansätzen für sie gesucht.

Weiteres s. Kapitel 3.2 (Natur und Landschaft) und 5.2. (Entwicklungskonzept Natur und Landschaft).

1.4.3 Altstadtsanierung

Die Stadt Dingelstädt ist schon seit Mitte der 90er Jahre im Städtebauförderungsprogramm gemäß Baugesetzbuch. Das Sanierungsgebiet umfasst die überwiegenden Teile der historischen Ortslage bzw. das Altstadtzentrum. Derzeit wird ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

In dieser Rahmenplanung werden die städtebaulichen Missstände, aber auch Qualitäten der Altstadt vertieft dargestellt und konzeptionelle Lösungsmöglichkeiten erarbeitet.

Wichtig ist, die Altstadt mit ihren vielfältigen Nutzungsangeboten als Herzstück des Stadtgebietes zu erhalten. Insbesondere durch behutsame Gemengelagebereinigungen können die Standortqualitäten für Wohnen und Arbeiten erheblich aufgewertet werden.

Über das Sanierungsgebiet hinausgehende bauliche Entwicklungsziele sind in diese Sanierungsplanungen einzubeziehen.



Übersichtsplan Sanierungsgebiet / gestrichelte Linie = Geltungsbereich

1.4.4 Wirksame Bauleitpläne und Satzungen

Bei der Aufstellung des F-Planes wurde u. a. auch darauf geachtet, dass die neue vorbereitende Bauleitplanung (F-Plan) und die bereits vorhandenen, rechtskräftigen verbindlichen Bauleitpläne (z.B. B-Pläne, V+E-Pläne) möglichst keine widersprüchlichen Aussagen treffen. Dingelstädt verfügt über etliche verbindliche Bauleitpläne und Satzungen.

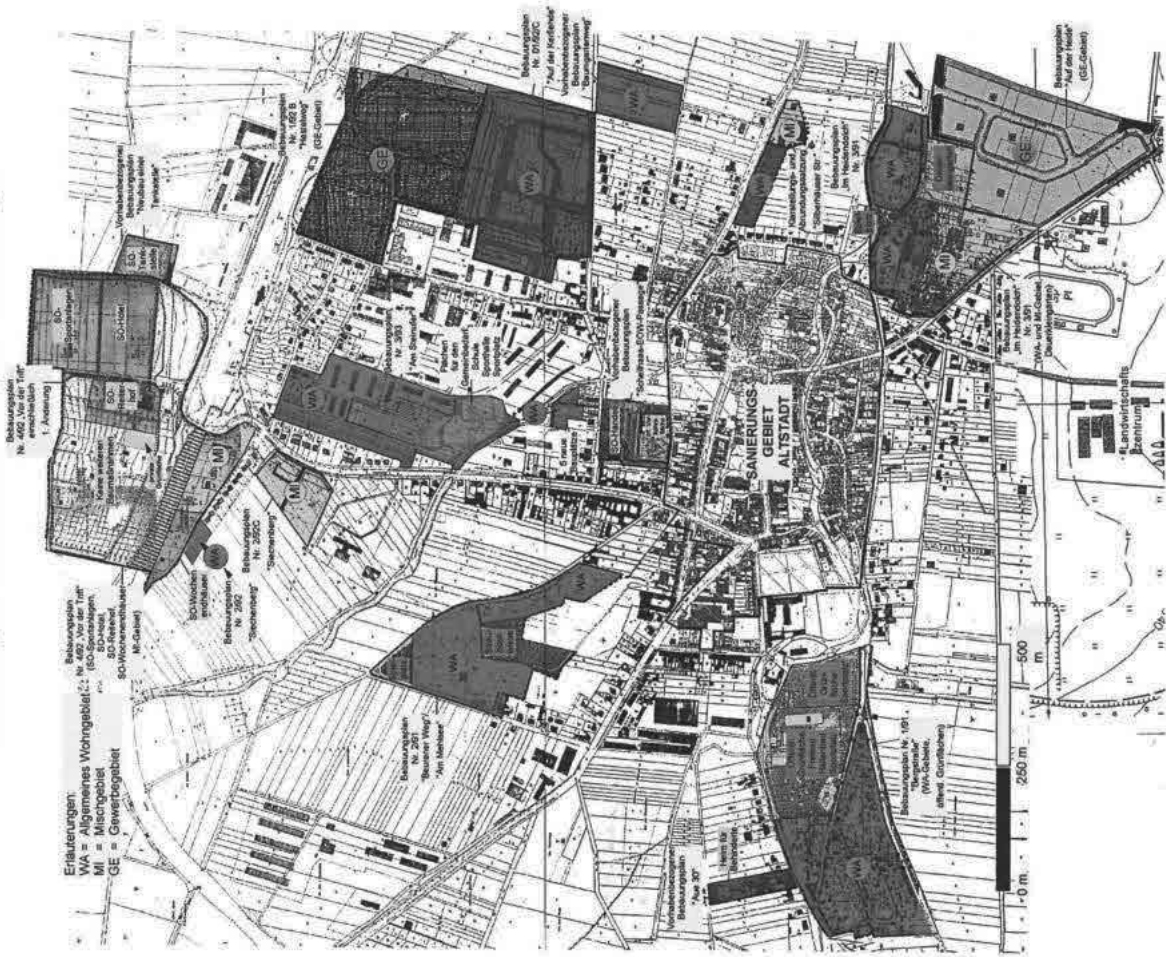
Derzeit sind folgende verbindlichen Bauleitpläne zu berücksichtigen:

Übersicht Bauleitpläne:

- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ Nr. 1/93
- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ 2. BA
- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ Erweiterung 2. BA
- Bebauungsplan „Im Heidendolch“ Nr. 3/91
- Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“
- Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Heide“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schellhaas-EOW-Passage
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neubau einer Tankstelle „Beim Kriegsbaume“
- Bebauungsplan Nr. 1/92 B für den Gewerbepark „Hestelweg“
- Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beuener Weg“
- Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beuener Weg/Am Mehltsee“
- Bebauungsplan Allg. Wohngebiet Nr. 01/92/C „Auf der Kerflede“
- Bebauungsplan Allg. Wohngebiet Nr. 2/92 „Am Siechenberg“
- Bebauungsplan Allg. Wohngebiet Nr. 2/92C „Siechenberg“
- Bebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag „Siechenberg 2“
- Bebauungsplan Allg. Wohngebiet Nr. 1/91 „Bergstraße“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baumgartenweg“
- Bebauungsplan „Am Steiufer“ Nr. 3/93
- Klarstellungs- und Abrundungssatzung Bereich Silberhäuser Str. 22-46 „Bei der Blochmühle“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aue 30“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Getränkelerager“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beim Kriegsbaume“

Siehe hierzu folgenden Übersichtsplan.

Übersichtsplan: Verbindliche Bauleitpläne* und Satzungen



Unmittelbar südlich an das Landwirtschaftszentrum im Süden der Stadt angrenzend liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes „Getränkelerager“, der jedoch nicht realisiert worden ist.
 *Hinweis: Auf diesem Übersichtsplan sind nicht alle verbindlichen Bauleitpläne dargestellt. Es gibt auch Geltungsbereiche von verbindlichen Bauleitplänen (B-Pläne „Auf dem Übel“) im Südwesten der Stadt; dieser südöstliche Bereich ist nicht auf diesem Kartenausschnitt dargestellt.

1.4.5 Sonstige Fachplanungen

Im Jahr 1996 wurde eine Entwicklungskonzeption „Dingelstädt 2010“ von der Gesellschaft für Forschung, Planung und Entwicklung, Wiesbaden erarbeitet. Es handelte sich um eine erste Stärken-Schwächen-Analyse, Ideensammlung und ein erstes Leitbild.

Sonstige Fachplanungen wie Stadtmarketingkonzept, Einzelhandelsgutachten, Tourismuskonzepte o. ä. liegen nicht vor.

Nach Realisierung der Ortsumgehung der B 247 liegen keine weiteren überörtlichen Straßenplanungen vor.

1.4.6 Überblick über die Änderungen des Planentwurfs vom Mai 2006 gegenüber der Vorentwurfssfassung vom Juli 2005

Auf der folgenden Seite ist zur Dokumentation des Planungsprozesses eine Übersicht über die Änderungen gegenüber der Vorentwurfszeichnung dargestellt.

Übersicht: Änderungen im Plan gegenüber dem Vorentwurf vom Juli 2005

I. Wesentliche Änderungen zu Bauflächen

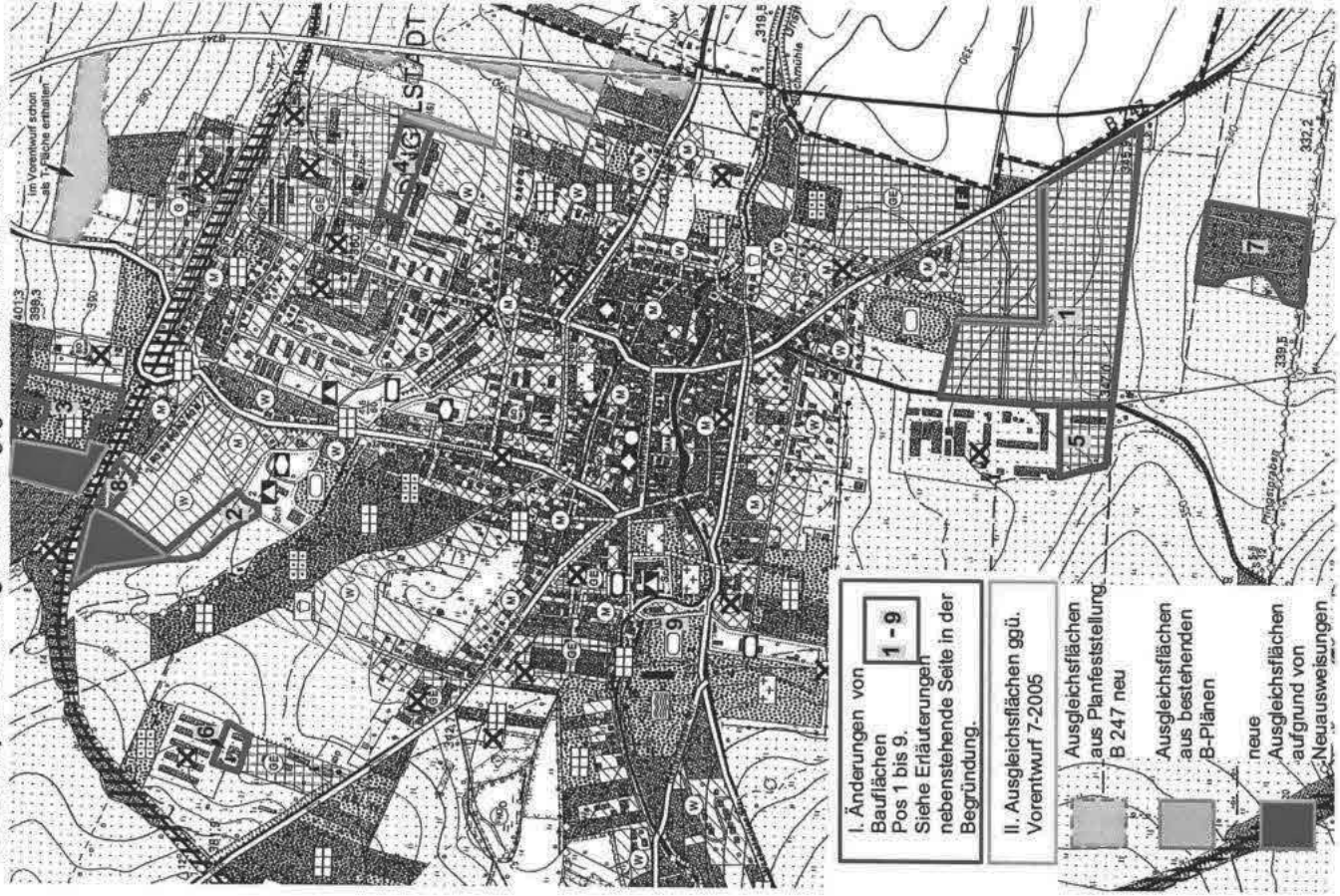
Position **bisherige Darstellung im Vorentwurf Juli 2005** **neue Darstellung im Entwurf Mai 2006**

- | | | |
|----------|--|---|
| 1 | Gewerbliche Bauflächen 13,0 ha | Fläche für Landwirtschaft 13,0 ha |
| 2 | Wohnbaufläche 2,5 ha | Fläche für Landwirtschaft 0,5 ha
Ausgleichsfläche 2,0 ha |
| 3 | Dauerkleingärten 2,6 ha
Dauerkleingärten 0,4 ha | SO-Wochenendhausgebiet 2,6 ha
Ausgleichsfläche 0,4 |
| 4 | Wohnbauflächen 0,3 ha | Grünfläche 0,3 ha |
| 5 | Gewerbliche Bauflächen 0,4 ha | Fläche für Landwirtschaft 0,4 ha |
| 6 | Fläche für Landwirtschaft 0,1 ha | Gewerbliche Bauflächen 0,1 ha |
| 7 | Fläche für Wald 0,9 ha | Dauerkleingärten 0,9 ha |
| 8 | SO-Wochenendhausgebiet 0,2 ha | Wohnbaufläche 0,2 ha |
| 9 | Umrandung als Gemeinbedarfsfläche | Mischgebietsfläche (Klarstellung) |

II. Wesentliche Änderungen zu Ausgleichsflächen

S. Extralegende nächste Seite

Übersichtsplan: Änderungen im Plan gegenüber dem Vorentwurf Juli 2005



Weitere Erläuterungen zu den Pos. 1 bis 9:

Zu **1** : Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen vom Thür. Landesverwaltungsamt vom 9.12.05 und des Landkreises Eichsfeld vom 24.11.05 zum Vorentwurf Juli 2005 wurden im Rahmen der Abwägung die gewerblichen Bauflächen reduziert.

Zu **2** : Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen vom Thür. Landesverwaltungsamt vom 9.12.05 und des Landkreises Eichsfeld vom 24.11.05 zum Vorentwurf Juli 2005 wurden im Rahmen der Abwägung die Wohnbauflächen reduziert.

Zu **3** : Aufgrund der Auswertung der Anregungen von Bürgern zum Vorentwurf Juli 2005 wurden im Rahmen der Abwägung SO-Wochenendhausgebietsflächen in einer Größe von ca. 2,6 ha neu dargestellt.

Zu **4** : Aus städtebaulichen Gründen und aus Immissionsschutzgründen wird eine Grünfläche als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet dem Bestand entsprechend im F-Plan dargestellt.

Zu **5** : Gemäß seinerzeitigem V-und E-Plan „Getränkelerager“ war in diesem Bereich eine Baufläche für ein Getränkelager festgelegt. Dieses Getränkelager existiert aber seit über 10 Jahren nicht mehr. Die Fläche liegt eindeutig im Außenbereich. Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Die Ausweisung als Baufläche würde eine Splittersiedlung verfestigen und zu einer Zersiedlung führen.

Zu **6** : Die dargestellte Gewerbefläche im Bereich nördlich der Heiligenstädter Straße wird auf die Bereiche erweitert, die vom Getränkehandel ebenfalls genutzt werden.

Zu **7** : Südlich des neu dargestellten Gewerbegebietes war oberhalb der Wüstung Ackshausen eine kleine Fläche als Wald im Vorentwurf dargestellt. Hier handelt es sich jedoch um Dauerkleingärten. Dies wird im Plan dem Bestand entsprechend dargestellt.

Zu **8** : Die kleine Fläche des SO-Wochenendhausgebietes wird in die neu geplante Wohnbaufläche integriert.

Weitere redaktionelle Änderungen und Klarstellungen

Zu **9** : Im Südosten der Ortslage, im Bereich zwischen Sportplatz/Freibad und Sonderschule, ist die zeichnerische Darstellung im Vorentwurf Juli 2005 unklar gewesen. Hier wurde eine Mischbaufläche mit einer Umrandung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Umrandung wird nicht mehr dargestellt; es wird klargestellt, dass in diesem Bereich eine MI-Fläche bzw. Nutzung als Mischgebiet vorliegt.

- Alle M-Flächen werden als MI-Flächen dargestellt (mit Symbol) bis auf die Flächen im Sanierungsgebiet (dort weiterhin Darstellung mit Symbol als M-Fläche)
- Die Wasserschutzzonen werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen
- Auf Anregung des Landkreises sollte in der graphischen Darstellung der Flächen und Objekte eine Unterscheidung zwischen Planung und Bestand vorgenommen werden. Die neuen Bauflächen werden graphisch nun unterschieden. Siehe Übersicht neue Bauflächen.

Übersicht Änderungen des erneut ausgelegten Entwurfes, öffentlich ausgelegt vom 25.03.2008 bis 25.04.2008:

Im letzten Gespräch im Dezember 2007 zwischen dem Thüringer Landesverwaltungsamt und der Stadt Dingelstädt wurde die erneut vorgelegte Wohnbauflächenbedarfsanalyse vom Thüringer Landesverwaltungsamt akzeptiert, unter der Voraussetzung, dass der bisherige Flächenumfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gemäß Entwurf vom Mai 2006 um ca. 1,5 bis 2,0 ha reduziert wird. Diese Flächenreduzierung wird mit dem Bestand an Wohnbauflächen in Bebauungsplangebiet und an Baulücken im Innenbereich entsprechend der vorgelegten Wohnbauflächenbedarfsanalyse Juni 2007 mit Ergänzung vom Oktober 2007 begründet.

Die Stadt Dingelstädt trägt diese Flächenreduzierung nun mit, eine Herausnahme von ca. 1,5 bis 2,0 ha erscheint aufgrund des vorhandenen Bestandes an Wohnbauflächen-Potenzialen vertretbar. Somit können die übrigen Wohnbau-Entwicklungsflächen auf Grundlage von verbindlichen Bauleitplänen entwickelt werden.

Der im Jahre 2006 ausgelegte F-Plan-Entwurf vom Mai 2006 sah 4 Entwicklungsflächen vor (Lage 1-4 s. Karte unten):

- (1) Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ = 4,0 ha
- (2) Entwicklung einer Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“ = 0,3 ha
- (3) Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „An der Mehlisee“ = 0,8 ha
- (4) Entwicklung des Areals südlich „Hinter den Höfen“ = 1,0 ha*

Summe

= 6,1 ha

(* vom 2,0 ha großen Mischgebiet werden 1,0 ha für Wohnbauflächen veranschlagt)



Nach Überprüfung der einzelnen bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gemäß Entwurf vom Mai 2006 hinsichtlich der sinnvollen Möglichkeiten zur genannten Reduzierung von ca. 1,5 bis 2,0 ha innerhalb dieser Entwicklungsflächen stellt sich die jeweilige Situation folgendermaßen dar:

Bei der Fläche „Auf der Kerflinde“ (2) handelt es sich um eine kleine einseitige Arrondierungsfläche, die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden. Diese Fläche soll daher im bisherigen Umfang beibehalten werden.

Auch im Bereich „An der Mehlisee“ (3) liegt das neu ausgewiesene Gebiet bereits an einer vorhandenen Erschließungsstraße. Hier wird nunmehr nur der nördliche Teil bis auf Höhe der Grünfläche herausgenommen. Somit verkleinert sich dieses Gebiet von 0,8 auf 0,5 ha.

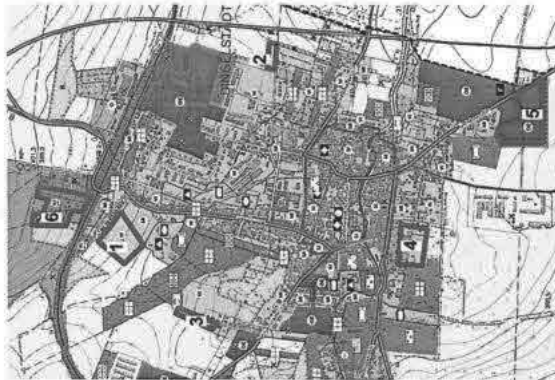
Die Entwicklung des Bereiches „Hinter den Höfen“ (4) ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Dieser Bereich am Altstadtrand sollte im Zusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen Strukturen entlang der Straße „Hinter den Höfen“ und der südlichen Altstadt in einem Gesamtkonzept neu geordnet werden. Daher wird an dieser Entwicklungsfläche festgehalten.

Die größten Reserven einer Flächenreduzierung bietet die Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ (1). Daher erfolgt für diesen Bereich eine Flächenreduzierung um 1,6 ha. Es soll von der bislang vorgesehenen Fläche zunächst der östliche Teil entwickelt werden (s. auch Kartenübersicht S. 164 im Kapitel 5.3.2 Wohnbauflächen-Bedarfsermittlung).

Neu ausgewiesene bauliche Entwicklungsflächen (im Übersichtsplan oben dick rot umrandet):

Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO	
Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ (1)	2,4 ha
Wohnbaufläche „Auf der Kerflinde“ (2)	0,3 ha
Wohnbaufläche „An der Mehlisee“ (3)	0,5 ha
Summe Wohnbauflächen	3,2 ha
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	
Mischgebiet „Hinter den Höfen“ (4)	2,0 ha
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	
Gewerbegebiet im Süden der Stadt an der B 247 (5)	3,5 ha
Sondergebiet Wochenendausgabegebiet § 10 BauNVO	
SO-Wochenendausgabegebietsfläche nördlich des Bahndamms (6)	2,6 ha

Fläche (1) siehe Umweltbericht Teilgebiet A (Seite 96). Fläche (2) siehe Umweltbericht Teilgebiet E (Seite 98). Fläche (3) siehe Umweltbericht Teilgebiet B (Seite 97). Fläche (4) siehe Umweltbericht Teilgebiet C (Seite 97). Fläche (5) siehe Umweltbericht Teilgebiet D (Seite 99). Fläche (6) siehe Umweltbericht Teilgebiet F (Seite 99).



Übersichtsplan

2. Bestand

Im folgenden Kapitel wird der zum Zeitpunkt der F-Plan-Aufstellung vorhandene Bestand der Strukturdaten von Dingelstädt beschrieben.

2.1 Die Stadt Dingelstädt

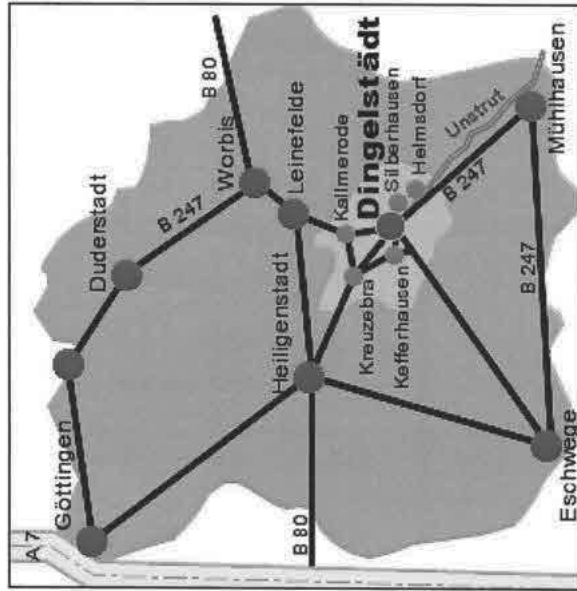
2.1.1 Lage, Verwaltungsgliederung und allgemeine Daten

Im Rahmen der politischen Neugliederung des Freistaates Thüringens schlossen sich die Stadt Dingelstädt, die Gemeinden Heilmsdorf, Kallmerode, Kefferhausen, Kreuzebra und Silberhausen am 3. April 1991 zur Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt zusammen. Der Hauptsitz der Verwaltung befindet sich im Dingelstädter Rathaus.

Dingelstädt liegt in Nordthüringen und gehört zum Landkreis Eichsfeld. Die Stadt liegt somit im südlichen Eichsfeld ca. 12 km südwestlich der Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt.

Als „Stadt an der Unstrut“ ist sie eingebettet zwischen dem Höhenzug Dün im Osten und dem Naturpark „Eichsfeld-Werra“ im Westen. Die B247 berührt nach Bau der Ortsumgehung die Stadt unmittelbar am östlichen Ortsrand. Die überregionalen Verkehrswege führen von Dingelstädt nach Südosten zu den Mittel- bzw. Oberzentren Mühlausen und Erfurt, nach Nordwesten über Heiligenstadt zur Stadt Göttingen, nach Norden über Leinefelde und Worbis ins Untereichsfeld bzw. in den Harz und nach Südwesten nach Eschwege.

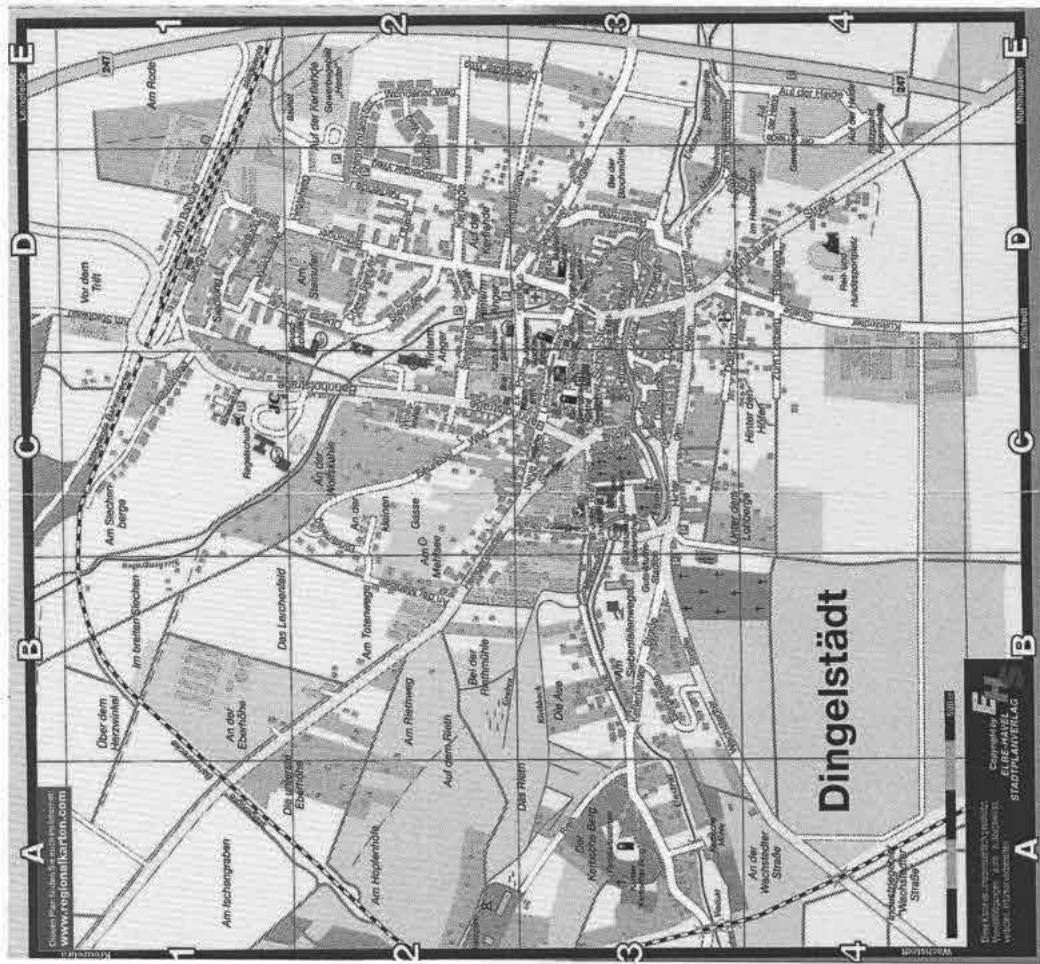
Überörtliche Verkehrsverbindungen – Karte aus Internetpräsentation der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt.



Orte der VG:	Einwohner	Gemarkungsgröße in ha
Dingelstädt	4.642	2.040
Kallmerode	613	558
Kefferhausen	794	1.038
Kreuzebra	809	1.300
Heilmsdorf	572	523
Silberhausen	698	1.030
Summe	8.128	6.489



Oben: Lage von Dingelstädt zu den Nachbarorten – aus örtlichem Prospekt mit Stadtplan
 Unten: Luftbild von der Altstadtmitte mit St. Gertrudis Pfarrkirche und Rathaus. Im Vordergrund die Unstrut, im Bildhintergrund die nördliche Stadt mit Wohnanlagen und Gewerbegebiet



Aktueller Stadtplan mit neuer Ortsumgebung im Osten von Dingelstädt

2.1.2 Naturräumliche Situation

Dingelstädt liegt in einer Talmulde der oberen Unstrut, umgeben von den allmählich ansteigenden Höhen des Düns, der Oberereichfeldischen Muschelkalkhochebene und der Hollau.

Der Raum Dingelstädt wird wie das ganze südliche Eichsfeld geologisch geprägt von Muschelkalk, der unter Dingelstädt mit Einlagerungen von Gips und Anhydrit zu Karsterscheinungen neigt. Besonderheiten dieses Untergrundes sind die unterirdische Auslaugung der leichtlöslichen Gipse mit Hohlräumbildungen und das Vorkommen in ihrer Schüttung stark schwankender Quellen. Im karstigen Kalkgestein versickert Wasser sehr schnell; dadurch erreicht es die Quellen in kurzer Zeit, Trockenwetterperioden machen sich im Versiegen von Bächen bemerkbar. Ausgespülte unterirdische Hohlräume können einbrechen, was sich je nach Stärke der Überdeckung unterschiedlich auf die Bodenoberfläche auswirkt und eine gewisse Gefährdung für die Baugrundsicherheit bedeutet.

Auf den umgebenden Höhen sind einzelne Erdfälle zu finden. Das Rieth, ein Feuchtgebiet am westlichen Stadtrand, ist ebenfalls auf geologisch bedingte Bodensenkung zurückzuführen. Von den umgebenden Höhen führen teils tief eingeschnittene Kerbtäler in den Kessel hinunter bzw. zum Unstrutlauf. Im Stadtgebiet ist hier der Siechengraben hervorzuheben.

Von der Thüringer Landesanstalt für Geologie wird das Stadtgebiet von Dingelstädt in zwei Gefährdungsklassen eingestuft:

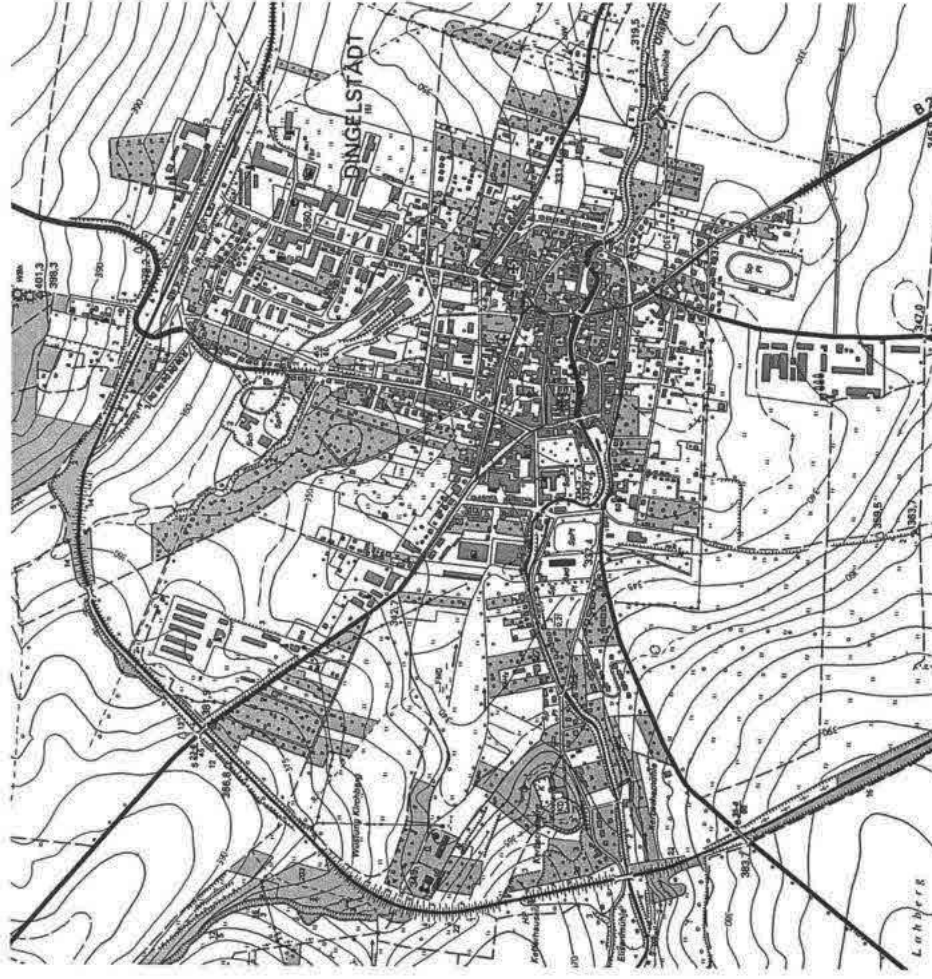
- Gefährdungsklasse B-b-I-2 für den überwiegenden Teil. Dies bedeutet: Geringfügige bruchlose und lang andauernde Senkungen an der Erdoberfläche sind prinzipiell möglich. Erdfälle und -einsenkungen können auftreten, kommen aber selten vor
- Gefährdungsklasse B-b-I-4 für den Bereich zwischen Heiligenstädter Straße, Bahnlinie, Wüstung Kirchberg und Kefferhäuser Straße (in etwa das Rieth) sowie für einen Bereich im Dingelstädter Stadtwald. Die Bereiche gelten als potentielles Gefährdungsgebiet mit seltenen Erdfallereignissen. In der Flur Ried südwestlich der Heiligenstädter Straße hat es in der jüngeren Vergangenheit auch Erdfälle gegeben.

Dingelstädt liegt in einer Talmulde der oberen Unstrut, umgeben von den allmählich ansteigenden Höhen des Düns, der Oberereichfeldischen Muschelkalkhochebene und der Hollau.

Lössablagerungen finden sich vor als Auenlehm in den Niederungen, wo sie vom Wasser zusammengetragen worden sind.

Die meist beackerten Böden auf den Hochflächen können je nach Lössanteil recht ertragsfähig sein. Bei stärkerem Kalkinfluss sinkt die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit durch sehr tonige, schwere oder flachgründige Böden mit schlechter Wasserversorgung. Auf den Hanglagen um das Stadtgebiet und im feuchten Taigrund dominiert Grünlandnutzung. Der nördlich anschließende Stadtwald, ein Teil des Höhenzugs Düns ist mit Orchideen-Buchenwald bestanden.

Das Stadtgebiet liegt im Taigrund und am nördlich anschließenden Hang. Die Kessellage zeichnet sich durch schlechten Luftaustausch aus, kühlt sich im Sommer nachts schlechter ab und kann im Winter belastende Inversionswetterlagen aufweisen.



Übersicht: Auszug Topografische Karte

2.1.3 Historische Entwicklung

Dingelstädt gehört zu den ältesten Siedlungen des Eichsfeldes. Bereits im 9. Jahrhundert wird der Ort in einem Güterverzeichnis des Klosters Fulda erwähnt, als ein gewisser Eigil seine in Dingelstädt gelegenen Güter dem Kloster Fulda übergibt. Der Name des Ortes weist auf eine Thingstätte, und auch das alte Wappen - ein Richtbeil - deutet darauf hin. Wo sich diese Gerichtsstätte einst befunden hat, kann heute nicht mehr mit Sicherheit gesagt werden.

Von der frühen Geschichte Dingelstädt ist nur sehr wenig bekannt. Die Lage an der alten Handelsstraße von den Hansestädten Norddeutschlands nach Süddeutschland und Böhmen begünstigte die Ansiedlung als Rast- und Ausspannort. Durch die aufgegebenen Siedlungen um Dingelstädt wuchs die Einwohnerzahl ebenfalls stetig an. Als das Gericht des Amtes Gleichenstein im Jahr 1309 nach Dingelstädt verlegt wird, erhält der Ort seine ursprüngliche Bedeutung zurück.

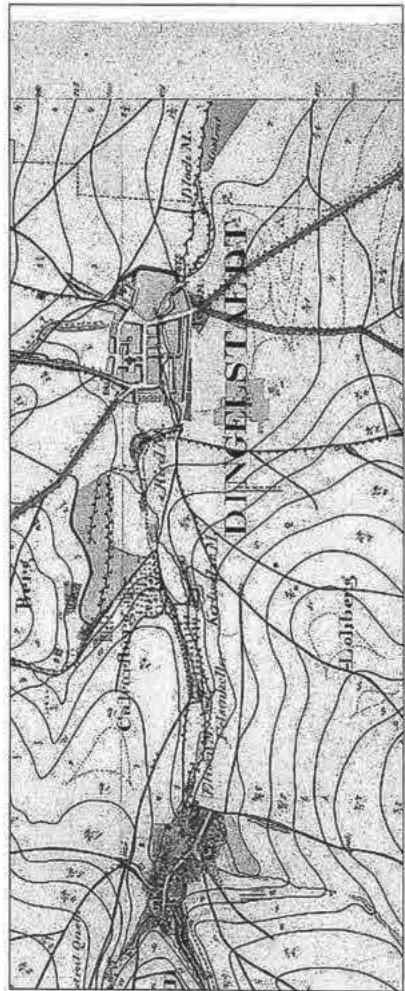
Am 20. Oktober 1607 wurde Dingelstädt gemeinsam mit Gieboldehausen von Kaiser Rudolf II. in Prag zum Marktflecken erhoben. Mit der Einrichtung einer Poststation im Jahr 1758 wuchs die Bedeutung Dingelstädt als Zentrum des Südeichsfeldes.



Aufgrund seiner wirtschaftlichen Entwicklung wird der Marktflecken am 14. Februar 1859 - durch preußische Kabinettsorder - zur Stadt erhoben. Gleichzeitig erhielt der Ort durch das preußische Heroldsamt sein neues Wappen bestätigt.

Es zeigt auf silbernem Grund einen bewurzelten grünen Eichenbaum mit goldenen Eichen, um dessen Stamm ein goldener Ring schwebt. Die Eiche soll auf die Zugehörigkeit zum Eichsfeld hinweisen, der Ring die einstige Gerichtsbarkeit symbolisieren.

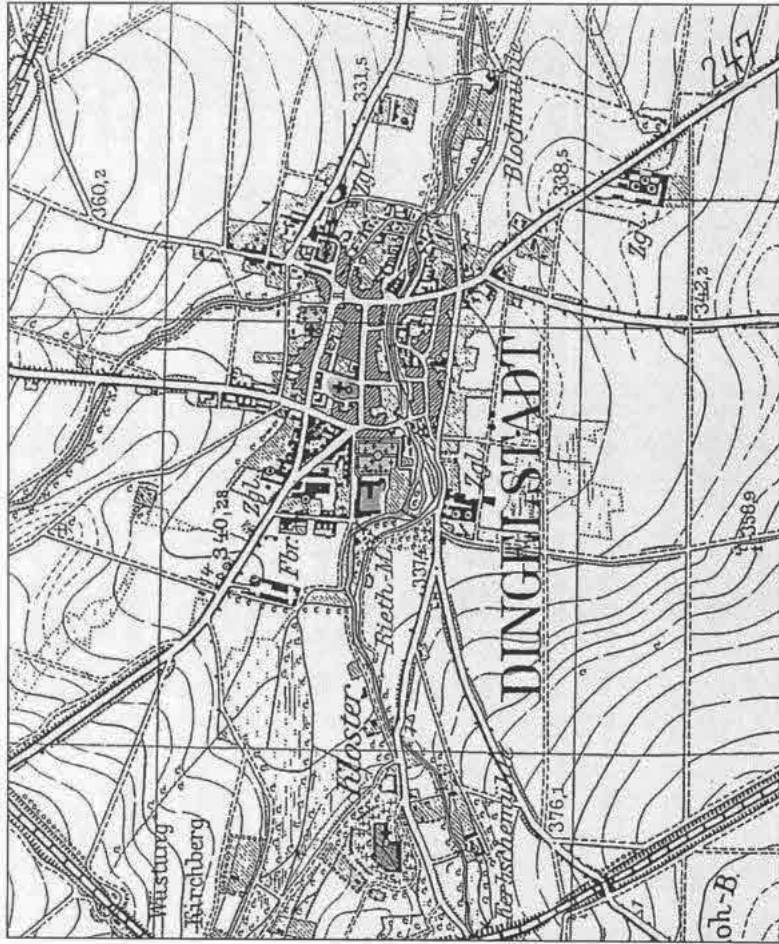
An der steten wirtschaftlichen Aufwärtsentwicklung Dingelstädt hat insbesondere das Handwerk einen hervorragenden Anteil. Bereits im Mittelalter war das Handwerk in vielen Sparten in Dingelstädt vertreten, und so blieb es auch über die folgenden Jahrhunderte.



Karte von Kameke, Jahr 1854

Schon vor dem Dreißigjährigen Krieg konnte hier von einer Blüte des Handwerks gesprochen werden. Im Jahre 1611 bestätigte die kurfürstliche Regierung in Mainz für die im Flecken Dingelstädt bestehenden Gilden der Bäcker, Knochenhauer, Schuster, Leineweber und Schmiede je eine Zunftordnung, was sonst eigentlich nur in Städten üblich war.

Durch die Einführung der Raschweberei auf dem Eichsfeld nahm die Entwicklung Dingelstädt einen erheblichen Aufschwung. In rascher Folge entstanden Wollkammereien, Spinnereien, Webereien, Walkereien und Färbereien.



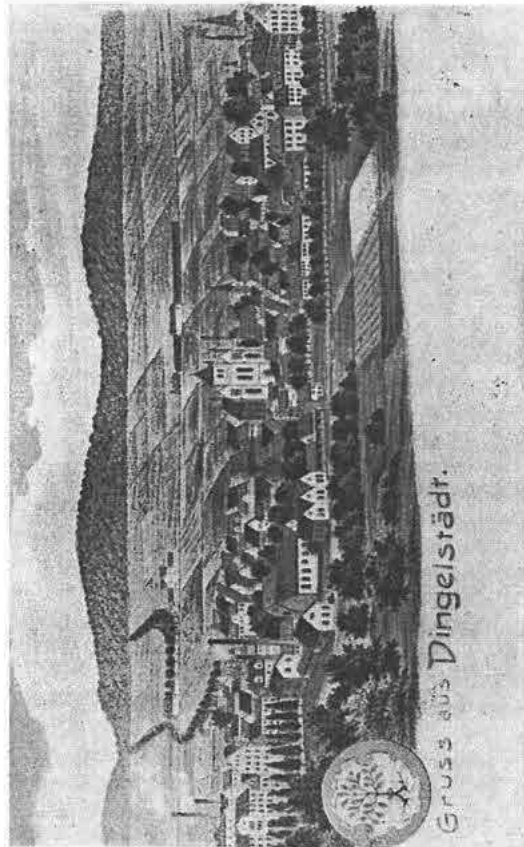
Auszug aus Preussischer Landesaufnahme um 1900

Im 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts war Dingelstädt einer der wenigen Orte im Eichsfeld, in dem sich auch größere Industrieunternehmen ansiedelten. Neben den traditionellen Wollkammereien und Kammgarnspinnereien, waren es vor allem Zigarrenfabriken, Webereien, Spinnereien, Strickereien, Feilenhauereien, Mühlenbauanstalten und Maschinenfabriken, die zum guten Ruf Dingelstädt beitrugen.

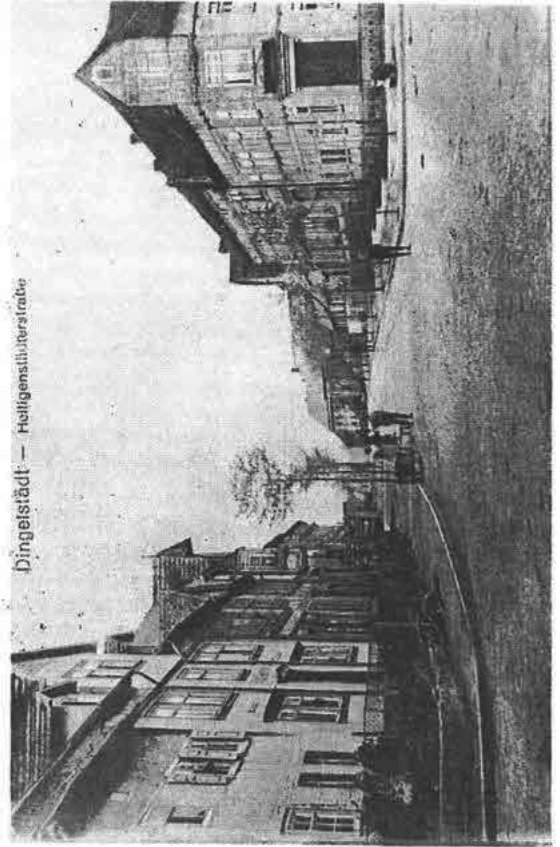
Bis zum Jahr 1989 arbeiteten viele Dingelstädter in der Textilindustrie, im Landmaschinenbau, der Zigarrenfabrikation oder der Polstermöbelherstellung. Es existierten 80 private Handwerks- und Gewerbebetriebe, was für die Verhältnisse in der ehemaligen DDR enorm viele waren.

Heute sind in Dingelstädt über 200 Handwerks- und Gewerbebetriebe ansässig. Im industriellen Bereich gab es nach dem Umbruch der Wirtschaft hoffnungsvolle Ansätze eines Neubeginns. Im wesentlich verkleinerten Rahmen haben einige der für Dingelstädt traditionellen Betriebe der Textilindustrie, der Zigarrenherstellung und der metallverarbeitenden Industrie einen Neuanfang gewagt.

(Oben: Auszug der Ortsgeschichte aus der Internetpräsentation der Gemeinde –
Unten: Historische Aufnahmen)

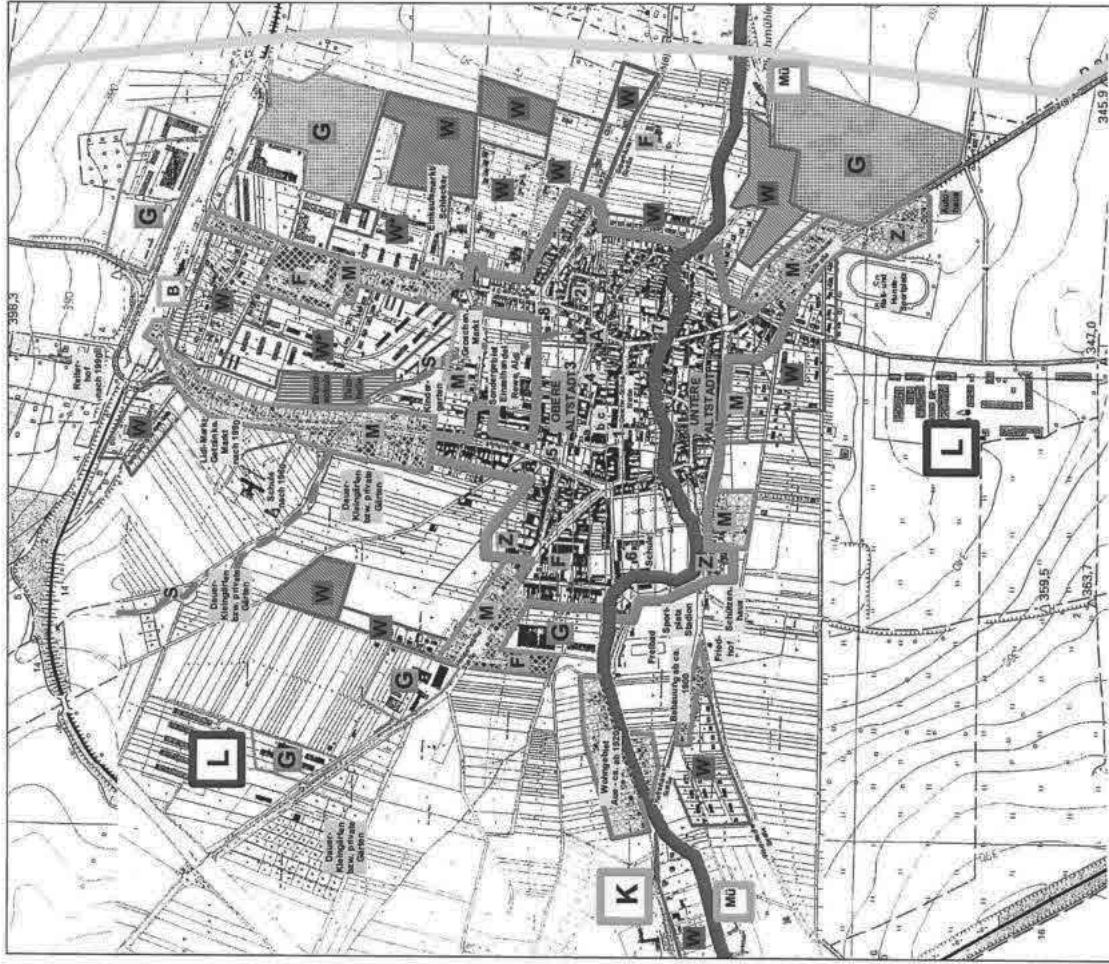


Stadtansicht – Blick vom Lohberg · 1900



Heiligenstädter Straße · 1910

Übersicht über die historische Entwicklung von Dingelstädt



Plan: Historische Entwicklung

Plan: Legende zu Historische Stadtentwicklung von Dingelstädt

Bereiche – Merkmale – Städtebauliches Gefüge - Strukturen - Situationen

I. Die Baustrukturen bis Anfang des 20. Jh.

I.a Wesentliche Ereignisse:
 Große Brände: 1688, 1838, 1904
 Stadtrechtverleihung: 1859

Historische Altstadt
 mit ihren Erweiterungen bis etwa Anf. des 20. Jh.
 Unstrut

- 1 Zentrum
- a St. Gertrudis Pfarrkirche 1855
- b Rathaus nach Brand 1904 erbaut
- c ehem. Bodungisches Freigut

Heulige Hauptachse Geschw.-Scholl-Str.
Obere Altstadt nördl. der Unstrut
Untere Altstadt südl. der Unstrut

Markante Einzelkomplexe:

- 2 Wallfahrtskirche „Maria im Busch“ 1424 urk.
- 3 erwähnt
- 4 ev. St. Apostel-Johannes-Kirche 1865
- 5 kath. Pfarramt 1895
- 6 ev. Pfarramt 1889/90

- 7 St. Josef Gymnasium 1904/05
- 8 Große Mühle 1591
- 9 Ehem. Krankenhaus 1889/90, 1930 erweitert

markante Fabriken:

- F sonstige Fabrikstandorte
- Z ehem. Ziegeleien
- A Anger
- S Stiechengraben

I.b Historische Einzellagen

- K Klostergründung 1864
- MIU Klosterkirche 1869/90
- B Mühlen
- Bau der Eisenbahnlinie 1880/
- Bahnhof

markante Fabriken:
 sonstige Fabrikstandorte
 ehem. Ziegeleien

19. Jh.: Beginn der Zigarren- und Strickwarenfabriktionen

II. Neuere Stadtbereiche überwiegend ab Anf. 20. Jh.
 (tlw. noch davor)

II.1 Weitere Stadtentwicklung im Anschluß an die Altstadt entlang der überörtlichen Hauptverbindungsstraßen
 Nach Norden Richtung Bahnhof:
 Nach Nordwesten: Heiligenslätter Straße
 Nach Südosten: Mühlerhäuser Straße
 Nach Westen: Keffenhäuser Straße
 Nach Osten: Silberhäuser Straße

Wohngebiet Aue

III. Stadtbereiche überwiegend ab Anf. Mitte des 20. Jh. bis 1990

- M Überwiegend Mischbebauung
- W Überwiegend Wohnbebauung
- W* Typischer Geschosswohnungsbau
- G gewerbliche Bereiche
- L Landwirtschafts-Anlagen

IV. Jüngste Stadtbereiche nach 1990

Infrastruktur/Gemeindebedarf/
 Schulbauten/Turnhallen u.a.
 Versorgung, großflächiger Einzelhandel

Wohngebiete, Einfamilienhaus-Bereiche
 Gewerbegebiete (auch außerhalb bei Keffenhausen)
 Reiterhof

V. Bau der Ortsumgehung 2000



Luftbildaufnahme von Dingelstädt

2.2 Natur- und Umweltschutz

Wie bereits erwähnt, sind die Darstellung und Bewertung von Natur- und Landschaft ausführlich im Landschaftsplan aus dem Jahre 1997 aufgeführt. Im Folgenden sind deshalb nur wesentliche Aussagen zusammengefasst bzw. aktualisiert.

Die Landschaftsplanung benutzt zur Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft eine Gliederung in 5 so genannte Schutzgüter:

- Arten und Lebensräume (Biotope)
- Boden
- Wasser
- Klima, Luft
- Landschaftsbild, Erholung

Die ersten vier physischen Schutzgüter werden zusammengefasst auf ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanung untersucht. Das für die Siedlungsentwicklung wichtige sinnliche Schutzgut Landschaftsbild mit seiner Bedeutung für Erholung und Tourismus wird getrennt behandelt.

2.2.1 Schutzgebiete

Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete sind in Plan „Natur und Landschaft“ angegeben.

2.2.1.1 Flächenhaftes Naturdenkmal

Das FND „Riehwiesen“ liegt im namengebenden Grünlandbereich am westlichen Stadtrand. Es dient dem Schutz von Feuchtgrünland mit seinem Grabensystem.



2.2.1.2 Naturdenkmale

Die Naturdenkmale der Gemarkung Dingelstädt sind durchweg alte Bäume, die für das Orts- oder Landschaftsbild wichtig sind:

1. 2 Linden an der Straße nach Kreuzebra (L. 1005)
2. 1 Linde in der Lindengruppe am Sportplatz
3. Feldulme am ehemaligen Bahnübergang
4. 24 Linden am Kerbschen Berg
5. Blutbuche in der Geschwister Scholl Straße 35
6. Linde am hohlen Weg
7. Linde am Melmenkreuz

2.2.1.3 Naturpark

Im Nordwesten schließt der Naturpark „Eichsfeld – Hainich – Werratal“ an das Stadtgebiet an. Seine Grenze verläuft entlang des alten Bahndammes. Die Ausweisung des Naturparks hat keine bindende gesetzliche Wirkung, jedoch wird der Naturpark als informelle Einheit von den Kommunen geschätzt, da er u. a. wichtige Aufgaben im Rahmen des Fremdenverkehrs erfüllt.

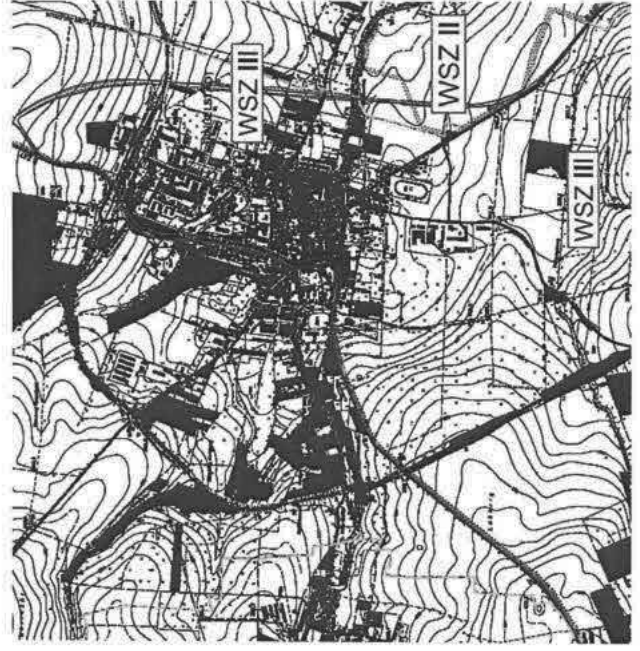
2.2.1.4 Landschaftspark

Der Landschaftsplan erachtet den Bereich Rieih und das gesamte Grünland in seinem Umfeld als so wertvoll, dass die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen wird. Die Vorschläge des Landschaftsplans in dieser Hinsicht sind jedoch nicht zur Umsetzung gekommen und entsprechen auch nicht den aktuellen Kriterien zur Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten.

2.2.1.5 Wasserschutzgebiet

Das östliche Stadtgebiet (östlich der Bahnhofstraße) ist Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung und als Wasserschutzzone III geschützt. Vor dem Jahr 1991 erstreckte sich die Trinkwasserschutzzone III auf die gesamte Gemarkung Dingelstädt. Die 1991 vorgenommene Reduzierung auf die u. a. Grenzen ist aufgrund eines Verfahrensfehlers derzeit nicht rechtmäßig. Da vorgesehen ist, das betreffende Aufhebungsverfahren in Kürze erneut zu führen, wird für den Flächennutzungsplan von den angestrebten Grenzen ausgegangen.

Die Trinkwasserfassungen in Silberhausen im Südosten von Dingelstädt sind durch die Ausweisung ihrer Umgebung als Trinkwasserschutzzone II geschützt. Die Schutzzone reicht bis an die Gemarkungsgrenze Silberhausen/Dingelstädt, die hier außerorts der Mühlhäuser Straße folgt und weiter verläuft am Ostrand des Gewerbegebietes „Auf der Heide“. Hier sind Einschränkungen bei der Nutzung der Flächen und insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.



2.2.2 Geschützte Biotope

Das Thüringer Naturschutzgesetz stellt mit seinem § 18 bestimmte Biotoptypen unter Schutz:

- Quellbereich
- Naturnaher Bachabschnitt
- Naturnahes Kleingewässer
- Sumpf
- Röhricht
- Nicht intensiv genutzte Feuchtwiese
- Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese
- Halbtrockenrasen
- Streuobstwiese
- Steinbruch ohne Folgenutzung
- Erdfall
- Sumpfwald
- Schluchtwald

Diese Lebensräume dürfen nicht nachteilig verändert werden. Eine Bebauung beispielsweise ist nur in Ausnahmefällen und auch nur nach einem naturschutzrechtlichen Befreiungsverfahren möglich.

Bei der Erstellung des Landschaftsplans wurden geschützte Biotope kartiert. Ihre Lage und Abgrenzung sowie der jeweilige Biotoptyp sind in Plan „Natur und Landschaft“ angegeben.

Parallel wurden geschützte Biotope auch in der thüringenweiten Offenland-Biotopkartierung erfasst. Die in Plan „Natur und Landschaft“ dargestellten Bestände aus dem Landschaftsplan werden für die Ortslage Dingelstädt und den Ortsrand aus der Offenland-Biotopkartierung ergänzt. Der Biotoptyp kann für diese zusätzlichen Flächen vorerst nicht angegeben werden.

2.2.3 Biotopkomplexe und Biotopverbund

Lebensräume funktionieren in einem komplexen Gefüge. Während Pflanzenarten sich mit einem jeweils geeigneten Standort begnügen, bedürfen viele Tierarten mehrerer Teilebensräume für verschiedene Lebensfunktionen.

Beispielsweise benötigen Fledermäuse Tagesverstecke, Jagdgebiete, Wochenstuben für die gemeinschaftliche Jungenaufzucht und frostgeschützte Winterquartiere. Für ihr Überleben sind alle Aspekte in erreichbarer Nähe notwendig. Dies ist dem menschlichen Dasein nicht unähnlich (Wohnstätte, Arbeitsstätte, Stätten für Kinderbetreuung und Ausbildung, Freizeiteinrichtungen usw.). Das Leben wird erschwert oder unmöglich, wenn Teilebensräume verloren gehen, z.B. für geeignete Winterquartiere nun doppelt so weit geflogen werden muss. Die Vergesellschaftung von Tier- und Pflanzenarten in einem miteinander verwobenen Lebensraumgefüge ist überhaupt die Voraussetzung für eine gesunde Natur, die sich dauerhaft erhält. Daher wird in der Ökologie der Begriff des Biotopkomplexes verwendet.

Stadt Dingelstädt - Landkreis Eichsfeld
Bestandsaufnahme zum Flächennutzungsplan - Mai 2006
Plan: Natur und Landschaft
Köbele - Landschaftswissens



Die Ausbreitung von Tier- und Pflanzenarten – z.B. bei der Wiederbesiedlung von durch Unfälle, Umweltbelastungen o. ä. verwaisten Biotopen – erfordert eine ausreichende Vernetzung von untereinander ähnlichen Lebensräumen.

Ein natürlich vernetztes System ist z.B. das Gewässernetz, das Feuchgebiete verbindet. Ein anderes, für das Eichsfeld bedeutendes System, stellen Trockenrasen-Gürtel entlang geologisch und klimatisch geeigneter Hänge dar.

Wenn die Vernetzung von Biotopen durch natürliche Gegebenheiten (z.B. Wasserfall in einem Fluss) oder menschlichen Eingriff (z.B. Wehr statt Sohlrampe im Bach oder Fluss) gestört wird, spricht man von Biotopzerschneidung mit ihren jeweiligen Isolationseffekten. Die heutige Landschaft ist allein durch die vielen Verkehrsadern, die für Tiere nicht oder nur mit hohem Unfallrisiko überwindbar sind, in viele Teilräume zersükkelt, die gegeneinander mehr oder weniger isoliert sind. Weitere Zerschneidungen sollten daher vermieden werden.

Der Landschaftsplan unterscheidet Biotopkomplexe nach ihrer räumlichen Bedeutung. In der Gemarkung Dingelstädt können folgende Biotopkomplexe identifiziert werden. Bei einigen kleineren Flächen sind zusätzlich geeignete Bereiche (Vorrangflächen) für den Biotopverbund angegeben (siehe Plan „Natur und Landschaft“):

Biotopkomplex regionaler Bedeutung:

- Grünland mit Halbtrockenrasen und Feuchtwiese am Mertelgraben

Biotopkomplexe überörtlicher Bedeutung:

- Grünlandkomplex Rieth und Umfeld einschließlich Kerbscher Berg
- Dingelstädter Stadtwald
- Halbtrockenrasen an der Bahnlinie nördlich Silberhausen

Biotopkomplexe lokaler Bedeutung:

- Bereich Dünkopf/ Wüstung Wirkeshagen
- Grünland mit Halbtrockenrasen, Sumpf und Streuobstwiese am Höckelgrund nördlich der Heiligenstädter Straße
- Grünland mit Streuobstwiesen am Zufluss zum Rieth (südwestlich der Heiligenstädter Straße)
- Sumpf und Streuobstwiesen an der Mehelsee im westlichen Stadtgebiet
- Kerbtal mit Naturnahem Bachabschnitt am oberen Pflingstgraben sowie nahe gelegene Streuobstwiesen

Die Biotopkomplexe und ihnen zugeordnete Bereiche zum Biotopverbund sind vorrangig geeignet zur Ausweisung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Biotopen, Natur und Landschaft. Von den wertvollen Kernbereichen abgesehen sind hier große Flächenanteile entwicklungsbedürftig und könnten mit Priorität zur Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung verwendet werden.

2.2.4 Boden

2.2.4.1 Bodenschutz

Im Sinne des immer bedeutsamer werdenden Bodenschutzes sind Böden grundsätzlich eher haltenswert. Sie erfüllen u. a. als Anbaufläche, Wasserfilter und -speicher sowie als Standort für naturnahe Lebensräume lebenswichtige Funktionen.

Aus wissenschaftlichen und kulturellen Gründen sind Böden, deren Aufbau (Profil) ungestört erhalten ist, d.h. nie durch Pflügen oder Abgrabungen gestört wurde, besonders erhaltenswert. Dies trifft auf Flächen im Rieth zu.

2.2.4.2 Altlastenverdachtsflächen

Für die Überwachung, Untersuchung, Sicherung und/oder Sanierung von Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen i. S. des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, BGBl. I S. 502 in der jeweils geltenden Fassung ist das Staatliche Umweltamt Sondershausen (SUASH), Abteilung 3 Referat 34 Bodenschutz, Altlasten zuständige Boden-schutzbehörde. Durch diese Behörde werden die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

Folgender Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen vom 9.12.05 im Rahmen der Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren hinsichtlich „Wasser, Boden, Altlasten“ liegt vor:

„Im Verfahrensgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand die in anliegender Tabelle aufgeführten Flächen als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 im THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem), Stand: November 2005, erfasst. Die altlastverdächtigen Flächen wurden im Lageplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt, Entwurf 7/2005 dargestellt. Die Verifizierung des Verdachtes von Amts wegen erfolgt entsprechend der Dringlichkeit. Es besteht jedoch für den Vorhabensträger die Möglichkeit, dem Verdacht unabhängig von seiner Dringlichkeit in Abstimmung mit dem SUASH, Abteilung 3, Referat Bodenschutz, Altlasten, nachzugehen und die notwendigen Schritte (z.B. gutachterliche Untersuchungen) je nach Erfordernis einzuleiten.“

Im Flächennutzungsplan ist deutlich zu machen, dass das SUASH, Abteilung 3, Referat Bodenschutz Altlasten, bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umnutzungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen usw. auf den als ALVF erfassten Flurstücken vor Beginn der Ausführung einzubeziehen ist. Sollten sich bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes weitere Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen, Abteilung 3, Referat Bodenschutz, Altlasten, anzuzeigen.

Auf die Einhaltung der folgenden Gesetze und der folgenden Verordnung wird hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).
- Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr.15, S. 511).

Inbesondere die Ablagerungen von Abfällen, gewerbliche und industrielle Betriebsstätten können zur Verunreinigung des Bodens führen. Eine Kontaminierung von Boden und Grundwasser kann direkt gesundheitsbelastend für Nutzer der Flächen sein. Die Verfrachtung von Schadstoffen beispielsweise mit dem Grundwasserstrom kann weiterreichende Folgeschäden verursachen. Daher werden Flächen, für die ein Verdacht auf derartige Altlasten besteht, landesweit erfasst.

Nach dem Thüringer Altlasteninformationssystem sind in der Gemarkung Dingelstädt folgende Altlastenverdachtsflächen bekannt:

Thaliss Gemarkung	Flurstück	letztüblicher Name	Hochwert	Rechtswert
01745 Dingelstädt	469/64	Schneefeldgraben	569310	4392495
01746 Dingelstädt	781, 115, 116/1	Steinbruch Dingelstädt	569350	4392757
01747 Dingelstädt	2303, 280/775	Güterbahnhof, PETKUS Landmaschinen	569911	4393455
01748 Dingelstädt	70/3	Riedwiesen	5698345	4392115
01749 Dingelstädt	13	Dingelstädter Loch	5696450	4392198
01750 Dingelstädt	13/1, 269/128 u.a.	Hundekud, illeg. Ablagerung	5697492	4391179
01751 Dingelstädt	19/16	am Friedhof, illeg. Ablagerung	5697618	4392276
01752 Dingelstädt	19/11	LPG (T) Breitenworbis	5699008	4392052
01753 Dingelstädt	16	An der Krebsfarmhütte, Sägewerk	5697604	4391943
01754 Dingelstädt	19/11	ehem. VEB Kfz-Instandsetzung, Auflohhaus Drel Lunden GmbH	5698512	4392192
01755 Dingelstädt	19/11	Colling	5698276	4392263
01756 Dingelstädt	19/11	DIMA, VEB Perkus Wulpha Getreide- u. Saatgutzubereitung	5698170	4392478
01757 Dingelstädt	19/12	EWV Eichsfelder Oberkötzenwerke	5698340	4392726
01758 Dingelstädt	19/13	VEB Zigarettenfabrik Dingelstädt	5698398	4392028
01759 Dingelstädt	19/13	VEB Metallverarbeitung Dingelstädt	5698214	4393121
01760 Dingelstädt	19/8, 3	VEB Landtechnische Instandsetzung	5698997	4393313
01761 Dingelstädt	19/8	EWV Eichsfelder Oberkötzenwerke	5698775	4393344
01762 Dingelstädt	19/18	Reifmaschinenenssenschaft, Eichsfeld e.G.	5698712	4393181
01763 Dingelstädt	19/0	VEB Zigarettenfabrik Dingelstädt, Tabak-Haus Dingelstädt GmbH	5698746	4393082
01764 Dingelstädt	19/2, 3	VEB Polstermöbel Dingelstädt	56989213	4392921
01765 Dingelstädt	19/17	VEB Perkus Wulpha	5697832	4392424
01766 Dingelstädt	19/22	LPG Heimveredle Dingelstädt	5697297	4392763
01767 Dingelstädt	19/18	Im Heidedörfchen, VEB Mineral	5697602	4393156
01768 Dingelstädt	14	LPG (T) Kollstedt, Leineweiler Sekundärrohstoffverfassung	5698317	4393031
01769 Dingelstädt	19/17	Schmelzerei u. Metallbau	5697656	4392826
01770 Dingelstädt	14	Aur dem Ober, ACZ Niedersorschel	5699505	4390609
19166 Dingelstädt	19	ehem. Gaswerk	5697870	4393350
19167 Dingelstädt	1	Kullmanns Hölzchen	5690206	4390960

S. hierzu auch die Übersichtskarte der Standorte im Anhang.

Lt. Staatliches Umweltamt Sondershausen Abfallwirtschaft (Stellungnahme vom 28.09.2006 gilt nunmehr:

Die altlastverdächtigen Flächen i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 wurden entsprechend der Stellungnahme vom 18.11.2005 berücksichtigt. Die Fläche der Leineweiler Sekundärrohstoffverfassung (THALIS-Nummer: 01768) wurde nach einer Relevanzprüfung aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) gelöscht.

Der Landkreis Eichsfeld nennt zusätzlich noch die Verdachtsfläche „ehem. VEB Polstermöbel Dingelstädt (Lippestraße) AS“.

Die Flächen liegen teils außerhalb der Ortslage in der Landschaft, teils aber auch in bebautem Gebiet. Sie werden durch das Staatliche Umweltamt Sondershausen überwacht. Das Amt ist bei allen Abbruch-, Bau-, Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen vor Beginn der Ausführung einzubeziehen.

Im Flächennutzungsplan sollen die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Die gesetzliche Kennzeichnungspflicht beschränkt sich für den Flächennutzungsplan auf für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, bei denen nachgewiesen ist oder der begründete Verdacht besteht, dass erhebliche Bodenverunreinigungen vorliegen.

Für die Stadt Dingelstädt existiert kein vollständiges Altlastenkataster, so dass hier auf die Hinweise des SUASH zurückgegriffen werden muss.

Aufgrund des vagen Verdachts der Flächen bzw. einer nicht genauer quantifizierten Belastung wird in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes in der Legende darauf hingewiesen, dass es sich um eine Nachrichtliche Übernahme von Verdachtsflächen aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem handelt. Ferner wird in der Planlegende bei Pos. 15.12 auf die Begründung hingewiesen. Aus der Begründung geht hervor, wie oben angeführt, dass die Verifizierung des Verdachtes von Amts wegen erfolgt entsprechend der Dringlichkeit. Gutachten zu den angeführten Verdachtsflächen liegen nicht vor, die den Verdacht der Bodenbelastung auf den gekennzeichneten Standorten „bestätigen“ oder „ausräumen“.

Zudem sind im Flächennutzungsplanentwurf keine Neuauweisungen von baulichen Nutzungen oder Freiflächen auf Flächen mit Altlastenverdacht erfolgt. Lediglich im Bereich des geplanten SO-Wochenendhausgebietes ist eine Neuauweisung vorgenommen, die potentiell im Konflikt steht mit einem möglichen Altlastenstandort.

Daher wird in diesem konkreten Fall hingewiesen, dass im Zuge der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung ein Bodengutachten vorzunehmen und in die Abwägung und Planung einzubeziehen ist. Ohne verbindlichen Bauleitplan mit Umweltbericht ist die Umsetzung des SO-Wochenendhausgebietes nicht möglich bzw. ohne Bodengutachten wird die Stadt in dem betreffenden Bereich keinen verbindlichen Bauleitplan beschließen.

Eine Klärstellung bzw. Konfliktbewältigung zu dem geplanten Sondergebiet „Wochenendhaus“ ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung möglich bzw. zu erwarten - s. hierzu weiter Kapitel 4.3.4 und 6. Umweltbericht Fläche „F“.

Die sonstigen Verdachtsflächen werden im Begründungsteil des Flächennutzungsplans aufgelistet, um bei konkreten Nachnutzungsvorhaben ggf. auf mögliche Konflikte hinzuweisen und diese im Rahmen von anderen Verfahren, z.B. Baugenehmigungsverfahren, ausräumen zu können. Durch die aufgelistete Flur bzw. Flurstücksbezeichnung ist eine Zuordnung der Verdachtsflächen möglich bzw. gegeben.

Der Flächennutzungsplan übernimmt für die Bestandsbereiche durch die Kennzeichnung bzw. Nachrichtliche Übernahme der Verdachtsflächen in der Begründung eine hinweisende bzw. „warnende“ Funktion für den jeweiligen Eigentümer/Nutzer bzw. ggf. „Verursacher“. Die Kennzeichnung hat eine Warnfunktion für die weitere Ausformung der dargestellten, grundsätzlich möglichen Nutzung in nachfolgenden Verfahren.

Die Verdachtsflächen betreffen sowohl bestandsgenutzte Innenbereiche als Bau- oder Freiflächen als auch Außenbereiche. In Einzelfällen sind Flächen betroffen, für die rechts gültige Bebauungspläne bestehen.

Für die bestandsgenutzten Innenbereiche als Bau- oder Freiflächen ist in der Regel anzunehmen, dass grundsätzlich Sanierungsmaßnahmen möglich sind, sofern sich der Verdacht bestätigt. Endgültige Sicherheit kann jedoch in der Regel nur ein Sondergutachten in Abstimmung mit der SUASH geben.

Daher erfolgt in der Begründung zum Flächennutzungsplan der Hinweis, dass das SUASH, Abteilung 3, Referat Bodenschutz Altlasten, bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umnutzungen von Gebäuden bzw. Ge-

bäudeteilen usw. auf den als ALVF erfassten Flurstücken vor Beginn der Ausführung einzubeziehen ist.

Anders als beim verbindlichen Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan keine „Verlässlichkeitsgrundlage“ für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie bei der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen. Er begründet keine Nutzungsrechte und positiven Zulassungstatbestände.

Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch- und Baumaßnahmen einschl. Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtige Flächen erfassten Flurstücken ist vor Beginn der Ausführung das Staatliche Umweltamt Sondershausen, Abteilung 3, Referat Bodenschutz, Altlasten einzubeziehen. Insbesondere die Ablagerungen von Abfällen, gewerbliche und industrielle Betriebsstätten können zur Verunreinigung des Bodens führen. Eine Kontaminierung von Boden und Grundwasser kann direkt gesundheitsbelastend für Nutzer der Flächen sein. Die Verfrachtung von Schadstoffen beispielsweise mit dem Grundwasserstrom kann weiterreichende Folgeschäden verursachen. Daher werden Flächen, für die ein Verdacht auf derartige Altlasten besteht, landesweit erfasst.

Die Flächen liegen teils außerhalb der Ortslage in der Landschaft, teils aber auch in bebautem Gebiet. Sie werden durch das Staatliche Umweltamt Sondershausen überwacht. Das Amt ist bei allen Abbruch-, Bau-, Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen vor Beginn der Ausführung einzubeziehen.

2.2.5 Wasser



Der Muschelkalkuntergrund mit seiner Klufwasserführung weist eine hohe Grundwasserneubildungsrate auf. Das bedeutet, dass hier mehr und schneller Grundwasser durch Versickerung von Niederschlägen entsteht als anderswo. Gleichzeitig ist aber auch die Filter-

schicht, die den Grundwasserkörper vor dem Eintrag von Schadstoffen (z.B. bei Öunfällen) schützt, dünner ist oder fehlt; das Grundwasser ist dementsprechend empfindlich oder in seiner Qualität gemindert. Dies ist bei der Ansiedlung von Gewerbe oder Anlagen mit grundwassergefährdenden Stoffen zu berücksichtigen und ist Grund zur Beunruhigung im Hinblick auf Altlastflächen.

Wegen des ausspülungsgefährdeten Untergrunds kann die Versickerung von Regenwasser zu Gefährdungen des Baugrunds führen, wenn konzentrierte Versickerung, etwa in Schluckbrunnen, und eine zu schwache Überdeckung der empfindlichen Gips- und Anhydritlagen zusammentreffen.

Der östliche Teil des Stadtgebietes und der Gemarkung ist als Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Bestimmendes Gewässer in der Gemarkung ist die Unstrut. Durch den naturfernen Ausbau, die Zerschneidung mit dem Wehr und die Schmutzwasserbelastung hat sie ihre Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt nahezu vollständig verloren.



Aufgrund des Karstuntergrundes gibt es vergleichsweise wenige Bäche, die z.T. auch stark schwankende Quellschüttungen aufweisen. Die Bäche sind durchweg durch diffuse Einträge belastet. Eigentlich müssten sie unbelastet sein.

Tab 1: Fließgewässer in der Gemarkung

Fließgewässer in der Gemarkung

Gewässer	Gewässerstruktur	Gewässergüte	Status	Bemerkung
Unstrut	Im Stadtgebiet über 700 m naturfern ausgebaut mit Doppelkastenprofil (Naturstein-Ufermauern) und Betoneinbauten, Beeinträchtigung durch Wehr	Oberhalb Dingelstädt II (mäßig belastet) In Dingelstädt durch Schmutzwassereinleitung IV (übermäßig verschmutzt)	Gewässer 1. Ordnung	Zuflüsse: HWE Riethbach, Wüsterott, Tiefentalgraben, Grenzgraben (alle G. 2. O.) Hochwasserprobleme Zuständigkeit beim Land
Mühlgräben der Unstrut	Im Stadtgebiet Naturstein-Ufermauern	Wie Unstrut	Gewässer 2. Ordnung	Als Relikt historischer Mühlennutzung nicht vorrangig unter ökologischen Gesichtspunkten zu bewerten
Siechengräben	Entlang der Kleingärten naturnaher Lauf (bei Trockenwetter ohne Wasserführung) Im Stadtgebiet ausgebaut mit Betonsteinen, Furt an Bahnhofstraße, unterster Abschnitt vor Mündung in Unstrut verrohrt	Bei Trockenwetter nur Schmutzwasserführung, IV (übermäßig verschmutzt)	Gewässer 2. Ordnung	Zuflüsse: Eberborn (G. 2. O.)
Riethbach	Gewässerbett gestreckt, steiniger Grund, naturnah	II (mäßig belastet)	Gewässer 2. Ordnung Geschütztes Biotop	Zuflüsse: Ischengraben/ Seemetza (beide G. 2. O.)
Pfingsgraben	Westlich Bahn naturnah in Gehölzbeständen, danach begradigt, Quelle naturfern verbaut	II (mäßig belastet)	Oberlauf westlich Bahn sowie vor Zusammenfluss mit Merflgraben Geschütztes Biotop	Zuflüsse: Kippwiesengraben, Hulbental (beide G. 2. O.)
Mertelgraben	Überwiegend naturnah	II (mäßig belastet)	Geschütztes Biotop	Zufluss Zweiter Dingelstädter Grund (G. 2. O.) Beeinträchtigung durch Mühlenstau südlich Wolkrämhäuser Mühle

Natürliche Stillgewässer gibt es auf dem Karstuntergrundes fast gar nicht.

Der Weiher im Riethpark wird im Landschaftsplan als natürliches Stillgewässer eingestuft, da er schon um 1900 existierte. Er hat als mesotrophes Gewässer (d.h. gering Nährstoffversorgung) in seiner Quelllage sehr gute Wasserqualität (I – II gering belastet). Ein weiterer Teich in der Nähe hat zwar ähnlich gutes Wasser, seine Ufer sind jedoch naturfern mit Betonwänden ausgebaut (als Amphibienlebensraum z.B. ungeeignet).



Ein naturnaher Teich liegt am Pfingsgraben (Gewässergüte II). Der Mühlteich im Mertelgraben südlich der Wolkrämhäuser Mühle ist bedingt naturnah (Gewässergüte II); er unterbricht mit seinem Überlaufabsturz jedoch den Zusammenhang des Mertelgrabens als Biotopverbund. Wildlebende Fische können den Oberlauf nicht erreichen; zudem wird das natürlicherweise kühle Fließgewässer erwärmt.



Die Beeinträchtigungen der Gewässer durch naturfernen Uferverbau, Abstürze und Eintrag

von Nähr- bzw. Schadstoffen sind mittel- bis langfristig abzubauen. Der Hochwasserschutz für den Siedlungsraum ist im Konfliktfall zu gewährleisten.

Hinweise zur Wasserwirtschaft vom Thür. Landesverwaltungsamt vom 9.12.05 im Rahmen der Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren:

Wasserschutzgebiet

Vor dem Jahre 1991 lag das gesamte Gemeindegebiet Dingelstädt innerhalb einer großflächigen Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III. Durch die Beschlüsse vom 06.02.1991 und 09.10.1991 des Kreistages Worbis sollten die TWSZ verschiedener Trinkwasserfassungen aufgehoben werden, so dass nur noch Teil des Geltungsbereiches in der Schutzzone verbleiben. Da diese Beschlüsse nicht veröffentlicht worden sind, führte dies zur Unwirksamkeit und demzufolge ist die Aufhebung nicht erfolgt. Das bedeutet, dass sich der gesamte Geltungsbereich rein formal rechtlich immer noch in der SZ III befindet. Es ist vorgesehen, die Wasserschutzzone per Rechtsverordnung wirksam aufzuheben. Dann ist der Zustand wieder hergestellt, der in der Anlage 1 zu sehen ist. Das verbleibende Wasserschutzgebiet ist für verschiedene Trinkwasserversorgungsanlagen, u. a. für die Brunnen und Quellen in Silberhausen (Fassungs-Nr. 15.1 bis 15.4), mit Beschluss-Nr. 50-XI/85 des Kreistages Worbis vom 30.10.1985 festgesetzt.

Die Wasserschutzzone III ist zwar im Erläuterungsbericht erwähnt und dort für den Stadtbereich dargestellt, aber nicht in den Plan übernommen worden. Der Grenzverlauf der SZ III ist im gesamten Geltungsbereich des FNP entsprechend der Anlage 1 zu übernehmen. Die Markierung für die SZ III (III) zeigt zur verbleibende Schutzzone. Die Wasserschutzzone II der o. g. Fassungen in Silberhausen ragt ein Stück südöstlich von Dingelstädt in den Geltungsbereich des FNP hinein, dargestellt auf den Anlage 2. Die Anlage 2 ist ein Kopie von einem Ausschnitt des Planes mit der eingezeichneten SZ II. Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) als Wasserschutzgebiet im Sinne des Thüringer Wassergesetzes. In den Schutzgebieten gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 sowie ergänzend bzw. verschärfend die in den jeweiligen Beschlüssen enthaltenen Regelungen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 haben für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser TGL (01.07.1989) bestehenden Trinkwasserschutzgebiete Geltung erlangt (s. Einleitungssatz in TGL 43850/01 -06). Sie sind somit in Verbindung mit § 12 StandardisierungsVO der DDR, wonach staatliche Standards als Rechtsvorschrift für die gesamte Volkswirtschaft verbindlich sind, kraft Gesetzes in die Festlegungsbeschlüsse transferiert und zu deren Bestandteil geworden. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-Thür(AwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thüringer Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445). Grundsätzlich sind bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone die Forderungen der ATV A 142, der Richtlinie:

Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 (ThürStAnz Nr. 33/1994 S. 2276-2279 vom 28.07.1994) und der ATV H 146 zu beachten.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten- (RSt(Wag) Ausgabe 2002 und die -Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten- (Ausgabe 1993) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau zu beachten.

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) bzw. vom Staatlichen Umweltamt (§ 105 (3) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Hinweise zur Wasserwirtschaft vom Staatlichen Umweltamt vom 9.12.05 im Rahmen der Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren:

„Aus wirtschaftlicher Sicht bestehen zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt keine Einwände, wenn die Hinweise beachtet werden.“

Bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes sind die Hinweise unter Punkt 3. zu beachten, ggfs. sind die Maßnahmen mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen, soweit erforderlich sind die in den Hinweisen aufgeführten wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen.

Hinweise

Wasserwirtschaftliche Situation:

Abwasseranlagen, die den Anforderungen des § 7a WHG entsprechen, sind im betrachteten Gebiet vorhanden. Der vollständige Anschluss aller Ortsteile an die Abwasseranlagen wird durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen durch planmäßige Erweiterung in den folgenden Jahren angestrebt. Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind im Bereich des FNP vorhanden.

Teile des im FNP betrachteten Gebietes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III verschiedener Wasserfassungen, Beschluss-Nr. 50-XI/85 vom 30.10.85.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt dem Wasserleitungsverband Ost Obererichtsfeld Helmsdorf. Alle notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Wasserversorgung sind mit dem o.g. Trinkwasserzweckverband abzustimmen.

Abwasserbehandlung und -ableitung

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das betrachtete Gebiet obliegt dem Abwasserzweckverband „WAZ“ Heiligenstadt. Alle notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind mit dem o. g. Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.

Gewässerausbau

Das beplante Gebiet berührt folgende Gewässer:

Gewässer 1. Ordnung:

Unstrut

Gewässer II. Ordnung:

Mühlgraben Kerbsche Mühle

HWE Rietzbach

Rietzbach -Ischengebren

Seemetze -Ischenbach

Mühlgraben Rietzmühle / Mühlgraben Orgelmühle

Eberborn -Grenzgraben

Pfingsgraben

Kippwiesengraben

Mertelgraben

Zweiter Dingelstädter Grund

Wüsterott

Darüber hinaus sind im betrachteten Gebiet nicht ständig wasserführende Gräben/ Wegeseitengräben mit Bedeutung für die Gebietsentwässerung vorhanden.

Bei Baumaßnahmen an Gewässern ist die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 79 ThürWG bei der unteren(Gewässer II. Ordnung) bzw. bei der oberen Wasserbehörde (Gewässer I. Ordnung) einzuholen.

Trinkwasserschutzzonen

Das im Flächennutzungsplan betrachtete Gebiet beinhaltet teilweise die Trinkwasserschutzzonen der

Wasserversorgungsanlagen 15.1-15.5. Die Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete ist aus den vorliegenden Plänen ersichtlich. Die genaue Abgrenzung ist beim Landratsamt Eichsfeld, untere Wasserbehörde einzusehen. In den einzelnen Schutzbezirken gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Kreistagsbeschluss Nr. 50-XI/85 vom 30.10.85 sowie das ThürWG und die einschlägigen Normen.

Allgemeines

Diese Stellungnahme ist bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens zu berücksichtigen. Sie gewährt aber allein kein Recht zur Ausübung einer Gewässerbenutzung oder zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Genehmigungen, Zustimmungen und weitere Entscheidungen, die erforderlich sind, müssen unabhängig von dieser Stellungnahme eingeholt werden.

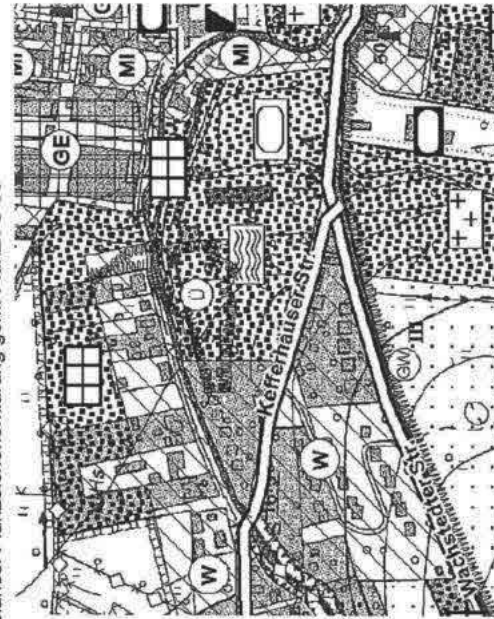
Die unter Punkt 3 genannten Hinweise ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. S. 1224) und des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) in der Fassung der Neubeschließung vom 23. Februar 2004 (GVBl. 5. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2004 (GVBl. Nr. 22; S. 889).

Hinweise zur Wasserwirtschaft vom Thür. Landesverwaltungsamt vom 23.10.06 zum ausgelegten Entwurf: Überschwemmungsgebiet:

Für die Unstrut in der Gemarkung Dingelstädt ist die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes in Vorbereitung. Es liegen Entwurfsdaten vor, die wir in der beiliegenden Karte 1 zur Kenntnis geben. Danach würde die Unstrut bei Hochwasserereignissen grundsätzlich im Flussbett verbleiben, bis auf die Ausuferungsflächen nördlich und südlich im Bereich des Freibades. Die Überschwemmungsgebiete unterliegen gemäß §§ 1a, 31a und 31b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und §§ 81, 82 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) besonderen Schutzbestimmungen.

Die entsprechend der Anlage Nr. 2 dieser Stellungnahme übermittelten Schutzgebiete sind in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen (bestehende Rechtsverordnung) bzw. zu vermerken (in Aussicht genommene Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes).

Abbildung : Nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes in die Darstellung des Flächennutzungsplanes: Planzeichenerklärung gem. PlanZVO 90



Planzeichenerklärung gem. PlanZVO 90

Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der „Unstrut“ (zwischen Keffelhäusern und Reiser auf Teilen der Gemarkungen Keffelhäuser, Dingelstädt, Silberhausen, Helmsdorf Zella, Horsmar, Dachrieden und Reiser) vom 12. November 2007 (ThürStAnz Nr. 1 / 2008 vom 7. Januar 2008) festgeschriebenen Überschwemmungsbereiche)

10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Hinweise zur Wasserwirtschaft vom Landkreis Eichsfeld vom 05.10.06 im Rahmen der Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren:

Niederschlagswasser:

Zum Niederschlagswasser ist die „Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen“ der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Jena vom September 1996 zu beachten. Weiterhin gilt die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO-) vom 3. April 2002 (GVBl. Nr. 6. 5. 204), danach ist u. a. eine Versickerung von Abwasser aus dem Bereich von Straßen oder gewerblicher Flächen in der Schutzzone III generell verboten.

2.2.6 Klima

Das austauscharme Lokalklima der Ortslage Dingelstädt ist besonders empfindlich gegen ortsbürtige Luftbelastung, wie in der Zeit, als die Gließerei der DIMA noch intensiv betrieben wurde, überdeutlich war. Der Ringwall des Bahndammes am westlichen Stadtrand vermindert den Luftaustausch zusätzlich. Kaltluft, die in Sommernächten zur Kühlung gebraucht würde, staut sich oberhalb des Dammes und fehlt in der Stadt. Im Winter kommt es leicht zu Inversionswetterlagen, bei denen der Luftaustausch aus dem Talkessel heraus unterbunden wird und Abgase von dort nicht abziehen.

In dieser Lage ist die Ansiedlung von Betrieben mit Luftemissionen zu vermeiden. Weiterhin sollten die Taleinschnitte, die auf die Stadt zuführen, offen gehalten werden. Bebauung oder Gehölze dürfen hier nicht als stauender Querriegel hinzugefügt werden. Wenn Gelegenheit besteht, sollten derartige Hindernisse geräumt oder geöffnet werden (z.B. größere Durchlässe in den Bahndamm einbauen).

2.2.7 Beeinträchtigungen

Die bedeutendsten Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft in der Gemarkung Dingelstädt sind:

- *Naturferner Ausbau und schlechte Wasserqualität der Unstrut*
- *Immissionen und Biotopserschneidung durch B 247*
- *Isolation und fortschreitender Wertverlust des Biotopkomplexes im Bereich „An der Mehlsee“*
- *Altablagerungen*
- *Großräumiger Flächenverbrauch durch neue Gewerbegebiete*

Weitere Beeinträchtigungen liegen in folgenden Bereichen vor:

- *Verbauung des Waldrandes am Dingelstädter Stadtwald mit Streubebauung und Reiterhof*

- *Schleichende Überbauung des mit Grünland, Gärten und Grabeland vielfältig strukturieren südlichen Ortsrandes*
- *Flächenverbrauch durch Ausdehnung der Wohn- und kleingewerblichen Bebauung*
- *Naturferner Ausbau bzw. Verrohrung und schlechte Wasserqualität des Siechengrabens im Stadtgebiet*
- *Naturferner Verbau der oberen Quelle des Pfingstgrabens*
- *Anstau des Merteigrabens an der Wolkramshäuser Mühle ohne Umrflus*

Die *kursiv* gedruckten Punkte betreffen die Flächennutzungsplanung in geringerem Maße bzw. sind durch sie nur bedingt beeinflussbar.

2.3 Schwerpunkt Landschaftsbild, Erholung, Grünflächen

2.3.1 Landschaftliche Einbindung der Stadt Dingelstädt

Die Beziehung zwischen Ort und Landschaft ist ein wesentlicher Faktor dafür, wie ein Ort wahrgenommen wird. Dies gilt für die Einwohner im Ort selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung, für Durchreisende, für Besucher und Touristen. Die landschaftliche Einbindung bestimmt gerade bei kleineren Siedlungen einen wichtigen Teil der Lebensqualität. Sie ist neben einem Eindruck von bedeutenden Gebäuden der prägende Eindruck, der verbleibt. Im Zeitalter der Ortsumgehungen ist dies sogar der einzige Eindruck, den ein Ort den Vorüberreisenden vermitteln kann.

Dingelstädt liegt im Talkessel des Unstruttales. Im 20. Jahrhundert hat sich die Ortslage über den historischen Stadtkern an der Unstrut hinaus ausgedehnt. Nach Norden sind umfangreiche Wohn- und Gewerbeflächen den flachen Südhang hinauf gewachsen. Im Westen des Stadtkerns entstanden Industrieansiedlungen sowie Wohnflächen entlang der Unstrut. Nur der südliche Stadtrand liegt in etwa noch am alten Stadtkern.

Um die Stadt liegen weite Hochflächen, die bis auf den bewaldeten Norden (Dingelstädter Stadtwald) beackert werden. Aufgrund ihrer Armut an Strukturen wie z.B. Hecken, Feldgehölzen, Gewässern, haben sie nur geringe Qualität im Hinblick auf das Landschaftsbild. Bei der Annäherung auf der Höhe zeigt sich Dingelstädt sehr schön in seinem Talkessen mit der roten Dachlandschaft und dem mächtigen Schiff der Hauptkirche St. Gertrudis.

2.3.1.1 Stadtränder

Mit ihrem Stadtrand berührt eine Stadt ihre Umgebung. Die mittelalterlichen Verteidigungsanlagen sind im 18. und 19. Jahrhundert einem breiten Gürtel aus Gärten, Grabeland, und Grünland mit Hochstamm-Obstbäumen zur Versorgung der Einwohner gewichen. Mit Ausnahme früh aufstrebender Metropolen sind diese sanften Übergänge erst im 20. Jahrhundert durch schnelle Ausdehnung der Städte überbaut worden. In solchen Wachstumsräumen dominieren heute Gewerbebau, mit häufig anspruchsloser Architektur, bzw. Einfamilienhausgebiete mit kleinflächigen Ziegärten und vergleichsweise dürftiger Begrünung. Stadtränder traditioneller Qualität sind auch sonst auf dem Rückzug weil das Nutzungsinteresse zurückgeht. Wo die Stadt weiter wächst, kann ohnehin vorerst kein neuer stabiler Übergang in die Landschaft geschaffen werden.

Es ist unter den städtebaulichen Bedingungen von heute kaum möglich, diese ästhetisch wie ökologisch hochwertigen traditionellen Grüngürtel wieder herzustellen. Daher sind verbliebene alte Stadtränder besonders wertvoll.

Dingelstädt weist an seiner Südseite noch einen solchen alten Stadtrand auf. Weitere Stadtrandbereiche sind mit alten Gehölzbeständen gut eingegrünt (z.B. Gewerbe im Norden, neuer Friedhof). Der östliche Stadtrand wurde im Landschaftsplan wegen schlechter Eingrünung kritisiert. Das hat sich inzwischen durch Anpflanzungen und bepflanzte Wälle positiv verändert.

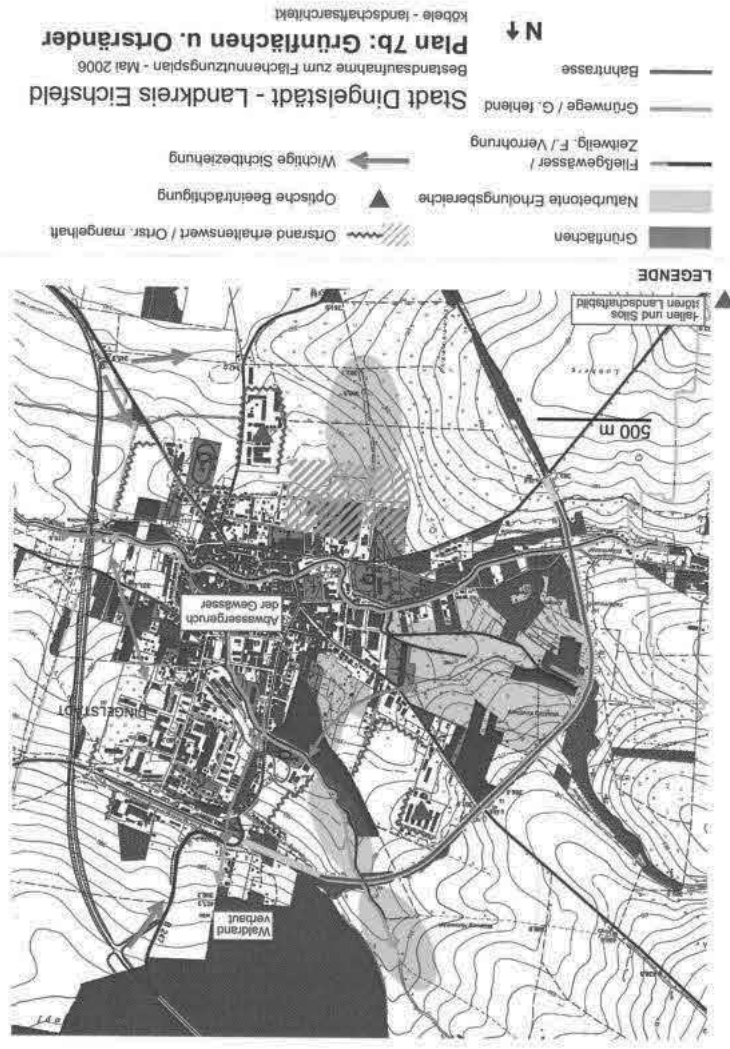
In einigen Bereichen sind die Stadtränder unbefriedigend (siehe Plan „Grünflächen und Ortsränder“ sowie die Fotos zu den Stadteingängen):

- Gewerbe am Bahnhof nach Osten
Eingrünung fehlt
- Gewerbe am Stadteingang von Mülhhausen
Gewerbe sollte von der Mülhäuser Straße schon erkennbar sein, aber zur Landschaft (B 247 Neu) dicht eingegrünt und nicht grell weiß hervorstechen
- Südlicher Stadtrand an südlicher Rückseite Heideweg und an der Wachstedter Straße westlich des Friedhofs
Eingrünung unzureichend
- Westlicher Stadtrand des neuen Baugebietes „An der Mehisee“
Keine Eingrünung vorhanden
- Nordwestlicher Stadtrand im Bereich Schulzentrum/ Verbrauchermarkt und nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung
Eingrünung unzureichend

Der Durchgangsverkehr auf der B 247 wird durch die neue Ortsumgehung östlich an der Ortslage vorbeigeführt. Damit ändert sich auch für Dingelstädt die Wahrnehmung der Stadt; der Durchreisende wird zum Vorbeireisenden. Wer Dingelstädt nicht kennt, nimmt nur noch das Stadtbild von der Höhenlage bzw. vom östlichen Stadtrand aus wahr. Erfreulicherweise ist die Eingrünung hier gut ergänzt geworden. Und – es gibt einen schönen Blick auf das Stadtzentrum mit der Hauptkirche.



Dingelstädt ist von einem Ring aus Verkehrsanlagen umschlossen. Im Norden und Westen ist das die Bahntrasse der ehemaligen Kanonenbahn, die die Niederungen des Siechengrabens und des Rieths sowie das tief eingeschnittene Unstruttal auf bis über 20 m hohen Dämmen überquert und dazwischen in bis über 10 m tiefen Einschnitten verläuft. Die Trasse der Ortsumgehung im Osten erreicht keine so dramatischen Dammhöhen.



Dieser neuzeitliche Ringwall beschränkt die freie Bewegung von und nach Dingelstädt und unterbricht Sichtbeziehungen zwischen Stadt und Umland. Somit ist gerade in den Niederungen, in denen Wege aus der Stadt herausführen (oder geführt haben) der Blick in das Umland blockiert.

2.3.1.2 Stadteingänge

Neben dem Ortsbild, insbesondere im Stadtkern, sind die Stadteingänge bestimmend für den Eindruck, den ein Ort vermittelt.

- Stadteingang von Norden – Bahnhofstraße
Guter Überblick über die Stadt beim Verlassen des Dingelstädter Stadtwaldes, geringe Sichtbehinderung durch Gewerbe am alten Bahnhof und seine Eingrünung, der Dunst am Horizont verschleiert ein Feld von Windrotoren



- Stadteingang von Osten – Silberhäuser Straße
Dammtrasse der B 247 verhindert Ansicht der Stadt, Zugänge nur durch prosaische Unterführung Silberhäuser Straße und Brücke über die Unstrut wie durch neuzeitliche Stadttore



- Stadteingang von Südosten – Mühnhäuser Straße
Guter Überblick über die östliche Stadt von der Kuppe vor dem Ortseingang aus, Gewerbe im Vordergrund grell weiß und nicht wirksam eingegrünt



- Stadteingang von Süden – Külüstedter Straße
Guter Überblick über die östliche Stadt, Agrarbetrieb links außer durch den Baumbestand direkt an der Straße nicht wirksam eingegrünt



- Stadteingang von Südwesten – Wachstedter Straße
Kirche und Dächern in grünem Vorfeld bilderbuchmäßig, störend nur der Schornstein



- **Stadteingang von Westen – Kefferhäuser Straße**
Die reizvolle Verengung des Unstruttales mit Viadukt ist ein Postkartenfoto wert. Die neu gebaute Straße ermöglicht nun auch gefahrlosen Fußgänger- und Radverkehr entlang des Flusses



- **Stadteingang von Nordwesten – Heiligenstädter Straße**
Guter Überblick über die Stadt. Gewerbe im Vordergrund eingegrünt, jedoch unnötig hei-
le Farbgestaltung



Dingelstädt ist auch Station etlicher Wanderwege, die den Ort durchqueren: entlang der Unstrut u. a. der Unstrut-Radwanderweg, sowie nordsüdlich verlaufende Wege. Die Abschnitte in der Stadt und nicht zuletzt die Stadteingänge sind wichtig für den Eindruck, der den Wanderern vermittelt wird. Hier bestehen Defizite bei der Attraktivität der Ortseingänge. Es fehlt eine Markierung der Wanderwege in der Stadt (Möglichkeiten der Präsentation durch geschickte Wegeführung zu den Wahrzeichen und Qualitäten werden nicht ausgeschöpft).

- **Wanderweg von Norden – Allee am Stadtwald**
Einladende Allee, Drahtsystemzaun in auffälligem Weiß irritierend (Element des Gewer-
bebaus), Staketzaun oder dezentere Farbe wären für das Bild günstiger gewesen



- **Wanderweg von Süden – mündet am Heizkraftwerk**
Ländliches Idyll mit sehr schönem traditionellem Stadtrand, Schornstein Heizhaus stört



2.3.1.3 Unstrutlauf

Mit der Unstrut kommt die Landschaft in die Stadt. Bei einer Gestaltung des Flussbettes, die angrenzende Bebauung, Straßen und Wege, Hochwasserschutz und „Bedürfnisse“ des Organismus Fluss in Einklang bringt, ist ein Fluss für das Stadtbild ein enormer Gewinn und trägt wesentlich zur Identität der Stadt bei. In Dingelstädt ist das in einiger Hinsicht gelungen.



Die Altstadt bietet mit ihren Mühlengräben und Kalkstein-Ufermauern an der Unstrut ein sehr reizvolles Bild. Es ist sichtbar, welche große Bedeutung der Fluss für die Stadt hatte als Wasserlieferant und als frühindustrielle Kraftquelle, die durch die Mühlen erschlossen wurde. Am Stadtrand verläuft die Unstrut durch Gärten, Grünflächen und begleitende Gehölze.



Der Durchlass unter der neuen Umgebungsstraße flussabwärts der Stadt ist ermüchternd. Zumindest überspannt die Straßentrasse die Unstrut auf einer Brücke. So wird der Flusslauf optisch nicht unterbrochen und Wege könnten ihm folgen.



Der Unstrutlauf ist die bedeutendste Grünachse im Stadtgebiet. Sie führt durch das Stadtzentrum und sorgt gerade in dem verdichteten Raum für Ausgleich. Die Unstrut ist der entscheidende Faktor für das Stadtbild und das Image von Dingelstädt.

2.3.2 Grünflächensystem

Für Stadtbild und Naherholung gibt es mehrere Gesichtspunkte für die Bewertung von Grünflächen:

- Städtebaulich gute Einbindung
- Erfüllung des Grünflächenbedarfs der Bevölkerung
- Verbindung von Grünflächen untereinander und mit Naherholungszielen

2.3.2.1 Grünflächen in Dingelstädt

Das innerörtliche Grün in Dingelstädt ist auf mehreren Ebenen von Bedeutung, als öffentliche Grünfläche wie als wohnungsnahes Grün. Letzteres sind Hausgärten und Freiflächen im Wohnumfeld. **Plan „Grünflächen und Ortsränder“** zeigt die Lage der bedeutenderen Grünflächen.

Entsprechend den Entstehungszeiten der Stadtteile sind auch ihre Grünflächen unterschiedlich.

- **Altstadt**
Kleinflächige Höfe und Gärten in der dichten Bebauung, wohnungsnahes Grün knapp, jedoch Unstrutlauf auflockernd, Friedenspark und alter Friedhof
- Wohngebiete ab Anfang 20. Jahrhundert
- Große, meist alte Gärten, teils in grüner Umgebung am Stadtrand
- Wohngebiete ab Mitte des 20. Jahrhunderts bis 1990
- Größere Gärten, ehemals oder aktuell Gemüseärten, oft älterer Gehölzbestand, teils Nebengebäude, meist Stadtrandlage mit unterschiedlicher Grünversorgung
- Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung bis 1990
- Teils wie Wohngebiete ab Mitte ..., Gewerbebauten von Handwerksbetrieben mit Lagerflächen, brach gefallene bzw. als Lagerfläche genutzte ehemalige Stadtrandgärten, einzelne Gehölzgruppen aus ehemaligen
- Geschosswohnungsbau ab Mitte des 20. Jahrhunderts bis 1990
- Freiflächen um die Wohnblocks, kaum private Nutzung möglich, teils Konflikte verschiedener Nutzergruppen, hoher Stellplatzbedarf für PKW konkurriert, keine größeren parkartigen Bereiche in der Nähe, jedoch einige größere, wenig gestaltete Freiflächen
- Einfamilienhausgebiete seit 1990
- Kleine Ziergärten, meist Stadtrandlage mit unterschiedlicher Grünversorgung, am östlichen Stadtrand mit Wällen gegen die Ortsumgehung geschützt
- Gewerbegebiete seit 1990

Vorwiegend anspruchslose Grünflächen mit Rasen und jungen Gehölzen, mehr oder weniger erfolgreiche, optisch meist noch nicht wirksame Eingrünung aus Anforderungen des Bebauungsplanes, teils alte Gehölzbestände mit guter Begrünungswirkung einbezogen

Öffentliche Grünflächen sind der Friedenspark an der St. Johannes-Apostel-Kirche, die parkartigen Flächen hinter dem Gymnasium an der Unstrut und die beiden Friedhöfe. Westlich der Altstadt liegen Stadion und Freibad. Zwei weitere Sportplätze liegen am Schulkomplex Bahnhofstraße und am südlichen Stadtrand.

Am Siechengraben am nordwestlichen Stadtrand und an der Heiligenstädter Straße liegen große Kleingartenkomplexe mit Datschen, besonders wichtig für die Bewohner der Altstadt und der Wohnblöcke.

Weitere Grünflächen in Plan „Grünflächen und Ortsränder“ sind Gartenkomplexe aus großen Hausgärten, Grabeland, Gärten und Obstwiesen einschließlich des Sumpfgelbietes „An der Mehlisee“.

2.3.2.2 Erholungsziele um die Stadt

Die Stadt ist aufgrund ihrer reizvollen Umgebung gut mit stadtnahen Naherholungszielen ausgestattet:

- **Riethpark**
Parkfläche mit Teichen und altem Baumbestand im Feuchtgebiet Riethwiesen, ein weitläufiger Grünlandkomplex am westlichen Stadtrand im Zusammenhang mit ...

- **Kerbscher Berg**
Hügelsporn zwischen Rieth und Unstrut mit ehemaligem Kloster, Stationsweg und altem Baumbestand mit naturnahem Unterwuchs, schöne Aussicht auf die Riethwiesen
- **Unstrut**
Kleiner Fluss mit Staustufen, Wasserfall und begleitendem Baumbestand, in der Altstadt Naturstein-Ufermauern und reizvolle Mühlengraben, außerhalb der Altstadt weniger naturfern ausgebaut, Fußwege am Fluss in der Stadt und flussaufwärts
- **Stadtwald**
Buchenwald auf der Höhe am nördlichen Stadtrand beginnend, Waldrand durch vorgelagerte Bebauung nicht mehr prägnant, schöne Allee am Pferdehof

Weitere Gebiete sind weniger im öffentlichen Bewusstsein und wohl auch weniger frequentiert:

- **Obere Niederung des Siechengrabens „Höckelgrund“**
Tal in der Feldmark westlich des Stadtwaldes, außerhalb des Bahndammes etwas ent-rückt
- **Kleinräumige Kulturlandschaft südlich der Altstadt**
Wiesenlandschaft mit Obstreihen am Hang zum Lohberg, idyllisch abgesehen von schlecht eingegrüntem landwirtschaftlichem Zentrum und auswachsendem Gewerbe am Stadtrand

Die Feldmark in Richtung Silberhausen ist durch die Umgehungsstraße beeinträchtigt und für Erholungszwecke nur von minderm Wert.

Die Niederungen des Pfingstgrabens und des Merteigrabens im Süden der Gemarkung werden bis auf eine Datschenkolonie und ggf. von Anglern nicht zur Naherholung genutzt. Hier überwiegt die Bedeutung als Schonbereich für Natur und Landschaft.

2.3.2.3 Grünverbindungen

Dingelstädt ist mit Grünverbindungen in die umgebende Landschaft gut versorgt:

- Entlang des Unstrutlaufs nach Kefferhausen und Silberhausen
Im Stadtgebiet und flussaufwärts sehr reizvoll, Kerbscher Berg/Riethpark angebunden, flussabwärts durch Straßendamm der B 247 NEU abgeschnitten, im Vorfeld des Straßendamms öde wirkende Restfläche nördlich der Unstrut, Flusslauf gut begrünt, jedoch hier ohne begleitenden Weg
- Entlang des Siechengrabens zum Schulzentrum und nordwestlich aus der Stadt heraus
Fußweg von der Altstadt entlang des hinter den Gärten gelegenen Grabens in teils tief eingeschnittener Niederung - leider durch Abwasserzufluss beeinträchtigt, Mittellauf des Grabens außerhalb der Ortslage naturnah zwischen altem Kleingartengebiet und Grünland, Oberlauf außerhalb des Bahndammes in abgelegener Lage in der Feldmark unterhalb des Stadtwaldes
- Entlang der Bahnhofstraße und dem Triftweg zum Stadtwald
Nutzbar auch zusammen mit unterem Siechengraben-Abschnitt, Allee an der Bahnhofstraße, Betonausbau der Furt wegen Brücke nicht mehr nötig, Triftweg derzeit offener Bereich mit Möglichkeiten für eine gute Begrünung, Übergang über die ehemalige Bahnlinie gestaltungsbedürftig
- Am Schützenhaus nach Süden in die Wiesenlandschaft
Reizvoll aufgrund alter Kulturlandschaftsrelikte

Siechengraben und Bahnhofstraße/Trittweg sind gerade für das schlechter versorgte östliche Stadtgebiet wichtige Verbindungen, die frei gehalten und entwickelt werden müssen. Für die Bewohner des Geschosswohnungsbaus sind die Kleingärten am Siechengraben (An der Wolfskuhle) und der Stadtwald die nächsten größeren Erholungsflächen.

Im strahlenförmigen Grünzugsystem fehlen Querverbindungen oder sind beeinträchtigt:

- Vom Rieth durch die Mehltsee zum Siechengraben und zum Schulzentrum
- Von den Wohnblocks und den südlich angrenzenden Wohnbauflächen nach Süden zur Unstrut (geschützt vor der Lärmbelastung der Umgehungsstraße)
- Die Wegeverbindung am südlichen Stadtrand vom Schützenhaus zum dortigen Sportplatz verliert durch die um sich greifende unansehnliche Bebauung an Wert

Eine entwicklungsfähige Grünverbindung, insbesondere auch für den Tourismus, ist die Bahnstrecke der ehemaligen Kanonenbahn. Sie eignet sich für Rundwege und für touristische Zwecke (z.B. Draisenverkehr).

2.3.2.4 Resumée

Die Mehrzahl der Grünflächen liegt im Westen der Stadt, der damit deutlich besser versorgt ist. Die Grünflächen vor dem östlichen Stadtrand werden durch die Umgehungsstraße beeinträchtigt und sind für Erholung nicht nutzbar. Dies ist besonders schwerwiegend, weil der Geschosswohnungsbau mit hoher Bevölkerungsdichte und dementsprechend hohem Bedarf im Nordostquadranten konzentriert ist.

2.3.3 Beeinträchtigungen

Das Landschaftsbild, das Ortsbild hinsichtlich der Grün- und Freiflächen sowie die Erholungsmöglichkeiten werden durch folgende Einflüsse beeinträchtigt:

- Optische Störungen
Landwirtschaftliches Zentrum und Geflügelzuchtbetrieb sind schlecht eingegrünt; Eingrünung des auf dem Lohberg exponiert liegenden Industriegebietes „Auf dem Übel“ ist optisch nicht wirksam, die relativ kleine Windkraftanlage ordnet sich optisch unter Ortsränder ungenügend
- Jüngere Bebauung ist meistens nicht oder schlecht eingegrünt
- Waldrand verbaut
- Am Stadtwald entlang des nördlichen Stadtrandes; Verschärfung der Situation durch Bebauungsplan für Sporthotel
- *Lärmbelastung*
Östlicher Stadtrand durch die Umgehungsstraße
- *Geruchsbelastung*
Unstrut und Siechengraben durch Abwasserreinigung

Die *kursiv* gedruckten Punkte betreffen die Flächennutzungsplanung in geringerem Maße bzw. sind durch sie nur bedingt beeinflussbar.

Landwirtschaftliches Zentrum und Geflügelzuchtbetrieb sind schlecht eingegrünt; Eingrünung des auf dem Lohberg exponiert liegenden Industriegebietes „Auf dem Übel“ ist optisch nicht wirksam.

2.4 Bedeutsame Planungs- und Bauvorhaben seit Erstellung des Landschaftsplanes

Die folgenden landschaftspflegerisch bedeutsamen Vorhaben sind im Landschaftsplan noch nicht oder zumindest in wichtigen Aspekten nicht behandelt worden. Einige davon sind bisher nicht realisiert worden:

- **Neubau der Ortsumgehung B 247 am östlichen Ortsrand**
Durch die Ausgleichsmaßnahmen ist eine gute Ortsrandeingrünung am östlichen und nordöstlichen Stadtrand angelegt worden
Konfliktpunkte: Lärmbelastung, Blockade von Wegeverbindungen nach Osten
- **Bebauungsplan Nr. 1/92 „Auf der Kerflöhe“ Wohngebiet**
Die Bebauung ist etwas über die vom Landschaftsplan geforderte Siedlungsgrenze nach Osten hinausgegangen, was jedoch mit einer guten Eingrünung insgesamt zu einer guten Ortsrandausbildung beiträgt.
- **Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“, Sondergebiet für ein Sporthotel**
Hotel-Bauvorhaben bisher nicht umgesetzt
Konfliktpunkte: Stadtwald und Blick von nördlicher Stadteinfahrt auf die Stadt werden verbaut und dadurch Stadt und Wald optisch bzw. ökologisch beeinträchtigt
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau einer Tankstelle“**
Tankstelle stellt o. g. Stadtbild nicht, wird durch neue Streuobstwiese gut eingegrünt
- **Bebauungsplan Nr. 3/93 „Am Steinufer“, Wohngebiet und Flächen für Gemeinbedarf**
Verdichtung im Innenbereich ist der Erschließung von Außenbereichsflächen vorzuziehen; der Grünzug „Trittweg“ zum Stadtwald parallel zur Bahnhofstraße ist vorbereitet, in der Breite jedoch eingeschränkt
- **Bebauungsplan Nr. 3/91 „Im Heidendolch“, Wohngebiet an der Unstrut, Mischgebiet an der Mühlhäuser Straße**
Konfliktpunkt: Die mögliche Bebauung an der Unstrut ist stellenweise zu weit vorgeschoben; am Ufer wäre ein durchgehender unbebauter Sireifen von 20-30 m Breite wünschenswert gewesen (bei eventueller Revision des B-Planes berücksichtigen!)
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aue 30“, Pflegeheim**
Konfliktpunkt: Der Garten reicht bis an den Riethbach; entlang des Baches; das Grünland südlich des Baches ist zu erhalten und nicht in Gärten umzuwandeln; der Garten des Heimes sollte vom Bach gerechnet ca. 30 m tief naturnah gestaltet sein (d.h. keine Bodenauffüllung oder Anpflanzung standortfremder bzw. nicht einheimischer Gehölze)
- **Bebauungsplan Nr. 1/91 „Bergstraße“, Wohngebiet, Öffentliche Grünflächen**
Konfliktpunkte: Südrand der Wohnbaufläche an Wachstedter Straße ist unzureichend eingegrünt; der Bebauungsplan beinhaltet keine geeigneten Maßnahmen; die Auffüllung von Restflächen an der Unstrut mit Wohnbaufläche verbietet Möglichkeiten zur Vergrößerung des geringen Retentionsraumes der Unstrut im Hinblick auf die Hochwassergefahr
- **Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg“/„Am Mehltsee“, Wohngebiet**
Konfliktpunkte: der neue Westrand ist unzureichend eingegrünt; der Biotopkomplex „An der Mehltsee“ wird von der freien Landschaft abgeschnitten und damit beeinträchtigt

- Bebauungsplan „Auf dem Übel“, Industriegebiet
 Konfliktpunkt: Eingrünung des sehr großen und sehr exponiert auf einer Kuppe gelegenen Komplexes nicht wirksam; schmale Gehölzstreifen reichen für die teils auf aufgefälligen Grund stehenden Hallen nicht aus; der 2. Bauabschnitt präsentiert sich in seiner Hanglage über das Unstruttal hinweg vom Dünhang voll einsehbar (hier hilft nur massive innere Durchgrünung, die jedoch nicht vorgesehen ist); landschaftliche Einbindung ist möglich durch Aufforstung von einzelnen Nachbarflächen, so dass der Großkomplex optisch in Teile aufgelöst und die Hallen wenigstens stellenweise von einem waldartigen Hintergrund überragt werden

2.5 Bevölkerungsentwicklung

Daten Thüringer Landesamt für Statistik:

Dingelstädt: Stand 31.12.2007: Einwohner – Entwicklung seit 1995

Merkmal	Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Bevölkerung												
männlich	Personen	2 470	2 500	2 504	2 496	2 491	2 501	2 484	2 465	2 438	2 430	2 405
weiblich	Personen	2 603	2 601	2 601	2 596	2 579	2 581	2 575	2 559	2 527	2 492	2 455
insgesamt	Personen	5 073	5 101	5 105	5 092	5 070	5 082	5 059	5 024	4 965	4 922	4 860

Merkmal	Einheit	2005	2006	2007
Bevölkerung				
männlich	Personen	2391	2379	2352
weiblich	Personen	2407	2387	2361
insgesamt	Personen	4798	4766	4713

In den letzten Jahren in der Regel kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung – von 5.073 Einwohner im Jahre 1994 auf 4.755 Einwohner (= 6,3 %) im Jahre 2007
 Auf Landkreisebene ist seit 1995 eine kontinuierliche Schrumpfung der Bevölkerungszahl um insgesamt 5% zu verzeichnen. Dieser Wert entspricht in etwa dem des Freistaates Thüringen.

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen Stand 31.12.2007

Merkmal	Einheit	2005	2006	2007
Bevölkerung unter 6 Jahren	Personen	232	227	236
von ... bis ... Jahren	Personen	315	323	314
15 - 65 Jahre	Personen	3325	3255	3176
65 und mehr	Personen	926	961	987

Alterstruktur im Jahre 2007:
 unter 6 Jahre = 5,0 %
 zwischen 6 – 15 Jahre = 6,7 %
 zwischen 16-65 Jahre = 67,4 %
 über 65 Jahre = 20,9 %

Bevölkerungsbewegung, natürliche (Geborene und Sterbefälle) - Stand 31.12.2004

Merkmal	Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Lebend geborene	männlich	16	29	19	23	15	19	20	19	20	18	19
	weiblich	14	15	22	11	28	22	25	14	22	25	13
	insgesamt	30	44	41	34	43	41	45	33	42	43	32
Gestorbene	männlich	17	19	18	18	27	18	19	24	22	21	19
	weiblich	19	18	19	22	18	16	13	21	26	27	13
	insgesamt	36	37	37	40	45	34	32	45	48	48	32
Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (-) insgesamt	Personen	-6	7	4	-6	-2	7	13	-12	-6	-5	0

Bevölkerungsbewegung, räumliche (Wanderungen) Stand 31.12.2004 über die Grenzen der Gemeinde

Merkmal	Einheit	2005	2006	2007
Zuzüge insgesamt	Personen	166	174	163
Fortzüge insgesamt	Personen	224	201	216
Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge (-) insgesamt	Personen	-58	-27	-53

Im Vergleich zur 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) weist die 10. KBV für die Gesamtbevölkerungszahl im Landkreis Eichsfeld (2003: 111.500) bis zum Jahr 2015 einen etwa 5,5% (104.400 statt 110.500 Einwohner) niedrigeren Wert, und bis zum Jahr 2020 einen etwa 8% (101.400 statt 110.400 Einwohner) niedrigeren Wert auf.

Legt man den Durchschnittswert eines Bevölkerungsrückganges von 8 % für Dingelstädt zugrunde, beträgt die Einwohnerzahl von Dingelstädt im Jahr 2020: 4471 Einwohner. Aufgrund seiner Lage, Bedeutung und Infrastruktur ist zu erwarten, dass Dingelstädt einen geringeren Bevölkerungsrückgang aufweisen wird als der Durchschnitt.

Ziel der Stadt ist es jedoch, auch durch entsprechende Baulandpolitik zumindest die Einwohnerzahl zu halten bzw. wieder anwachsen zu lassen.

Bevölkerungsbewegung, räumliche (Wanderungen) Stand 31.12.2007 über die Grenzen der Gemeinde

Merkmal	Einheit	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Zuzüge insgesamt	Personen	109	151	175	205	192	198	176	175	158	163	135
Fortzüge insgesamt	Personen	137	130	175	212	212	193	212	198	211	201	197
Überschuss der Geborenen bzw. Fortzüge (-) insgesamt	Personen	-28	21	-	-7	-20	5	-36	-23	-53	-38	-62

Sowohl auf Kreis- (rd. -4,2%) als auch auf Landesebene (rd. -2,0%) sind ebenfalls negative Wanderungssalden zu verzeichnen.

2.6 Arbeitsstätten und Beschäftigte

Dingelstädt ist eine traditionelle Handwerkerstadt, die sich auch durch neue Gewerbe- und Industriegebiete im letzten Jahrzehnt entwickelt hat. Schon vor dem Bau der Ortsumgehung der B 247 hat die Gemeinde auf die heutigen Anforderungen reagiert, neben einer funktionierenden Stadtmitte mit vielfältigen Angeboten und kleinteiligeren Strukturen neue zeitgemäße Gewerbestandorte zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu schaffen. Mit über 200 Handwerks- und Gewerbetreibenden ist das Dienstleistungsangebot in Dingelstädt gut entwickelt.

Die Gewerbestandorte verteilen sich auf verschiedene Stellen im Stadtgebiet, wobei sich mehrere Schwerpunkte gebildet haben.

- > Historische, überlieferte Standorte:
 - Historischer Stadtkern u. a. mit etlichen kleineren Geschäften, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kirche und Verwaltung.
 - Standort der Dingelstädter Maschinenfabrik (DIMA) als Groß-Betrieb am westlichen Altstadtrand bzw. zwischen Heiligenstädter Straße und Unstrut
 - Zigarrenfabrik als größere gewerbliche Ansiedlung, Ursprung gegen Ende des 19. Jh., Birkunger Straße.

Sowohl die DIMA als auch die ehem. Zigarrenfabrik befinden sich in Gemengelage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauungen. Auslagerungen der Betriebe sind derzeit nicht angedacht bzw. wirtschaftlich nicht durchführbar. Zudem handelt es sich um wichtige Traditionsbetriebe an einem gewachsenen Standort. Somit müssen im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme die unterschiedlichen Nutzer in diesen Ortsbereichen gewisse Einschränkungen hinnehmen.

Die betrifft sowohl die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe als auch den Maßstab für die Wohnqualität der benachbarten Wohnnutzungen. Unzumutbare Belästigungen sind in diesen Bereichen jedoch auch nicht gegeben. Die Betriebe müssen möglichst sich dem Stand der Technik anpassen, um die Emissionen so gering wie möglich zu halten.

- > Neue Standorte am östlichen Stadtrand:

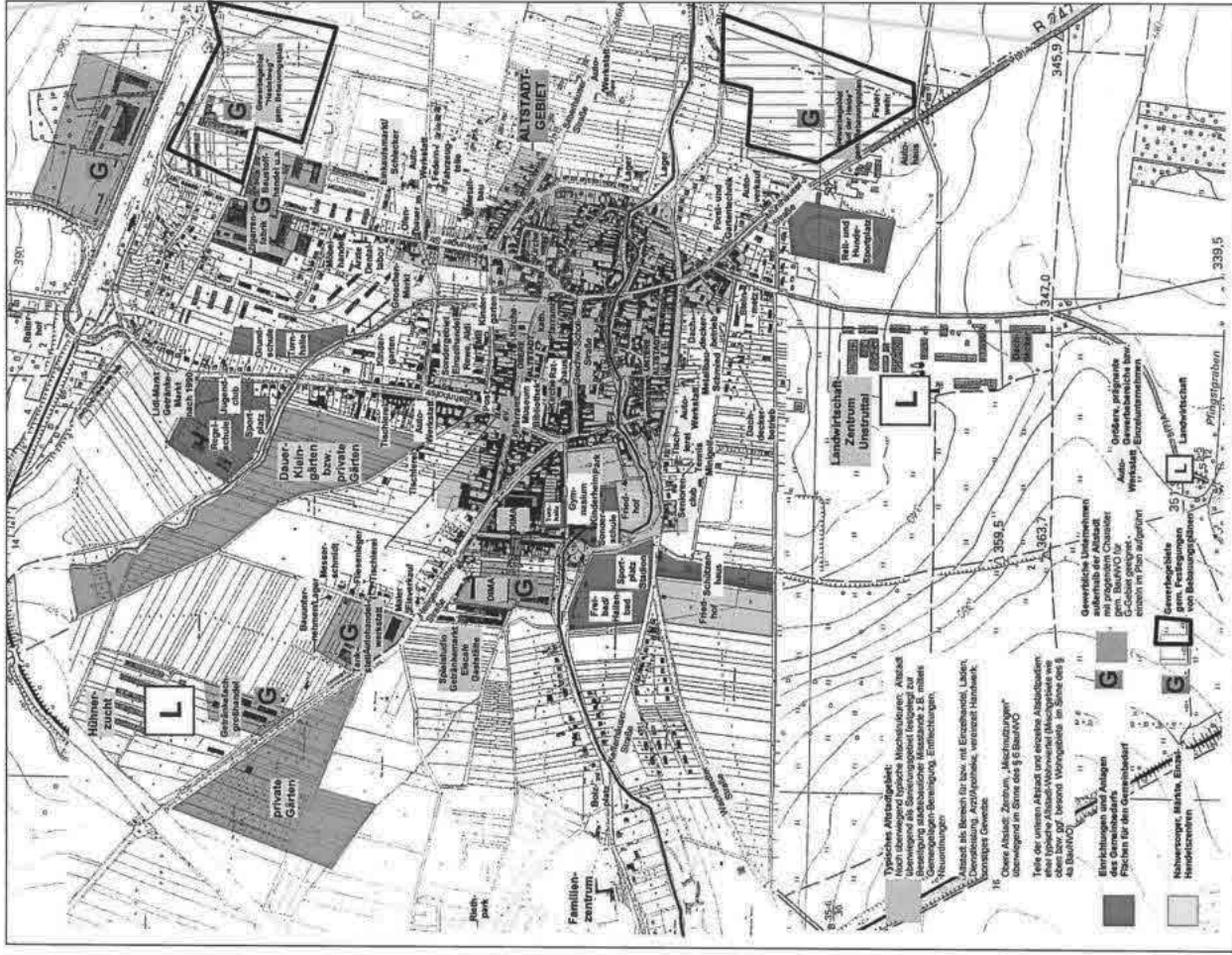
Im letzten Jahrzehnt wurden neue Gewerbegebiete angesiedelt, und zwar

- Gewerbegebiet „Auf der Heide“ ab 1992, mittlerweile vollständig bebaut, am Südostrand der Stadt in günstiger Entfernung zur B 247.
- Gewerbegebiet „Am Hestel“ mit älterem Ursprung entlang der Birkunger Straße, heute durch B-Plan ab Mitte der 90er Jahre geordnet. Von 3,5 ha ist noch eine ca. 0,5 ha freie verfügbare Fläche gegeben.

In diesen beiden vorgenannten durch Bebauungspläne gesteuerten Gebieten befinden sich u. a. Kfz-Handel, KFZ Werkstätten, Baustoffhandel, Tischler, Sport- und Freizeitbekleidung, Malerbetrieb, Klempner- und Installationsbetrieb, Feinmesstechnik, Polsterei, Autosattlerei, Land- und Gartentechnik, Elektrofachbetriebe, Metallbau.

Ferner:

- Gewerbegebiet nördlich des Bahnhofes und Einzellagen am Nordwestrand entlang der Heiligenstädter Straße (Tankstelle, Autohandel mit Werkstatt, Getränkegroßhandel)



Übersicht : Infrastruktur und Gewerbe

Die vorgenannten Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO und sind zusammen zu über 90 % ausgefüllt.

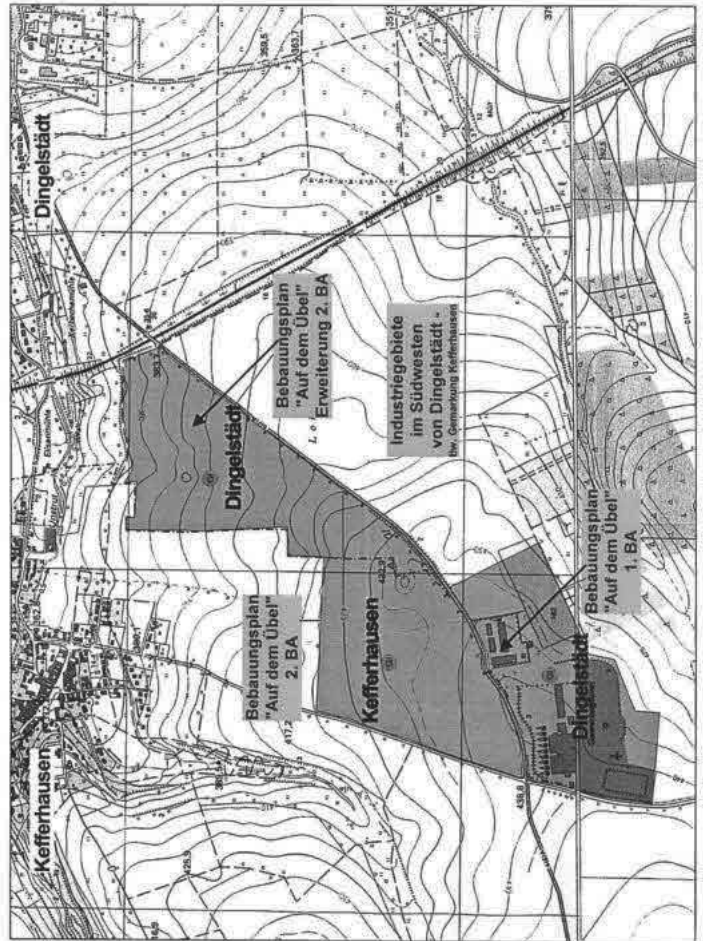
Aufteilung der gewerblichen Flächen in ha

Gewerbliche Bauflächen im Bestand	ha
Nördl. vom ehem. Bahnhof	4,3
B-Pl. "Hestelweg"/Zigarrenf.	11,8
B-Pl. "Auf der Heide" u. Autohaus	9,7
Heiligenstädter Str. West Autohaus	0,9
Heiligenstädter Str. West Getränkehdl.	2,2
Dima	3,0
	31,9

Zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, wurden nach 1990 folgende Industriegebiete entwickelt.

- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ Nr. 1/93
- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ 2. BA
- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ Erweiterung 2. BA

Mittlerweile erfolgt die Umsetzung des Gebietes „Auf dem Übel“ Erweiterung 2. BA.



1. BA = 23,6 ha / 2. BA Erweiterung = 29,0 ha > Gesamt GI = 52,6 ha auf Gemarkung Dingelstädt
- Schrittweise gibt es seit einigen Jahren Ansiedlungen von größeren Firmen im Industriegebiet Wachstädter Straße", u.a. LSR Recycling – Zentrum, H.M. Heizkörper GmbH, Stahlröhrenweg Jansen GmbH

Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Dingelstädt

Die planmäßige, landwirtschaftliche Flächennutzung hat sich in der Vergangenheit durch die zunehmende industriellen Umstrukturierung, besonders in den Industrie- und Gewerbebereichen im erweiterten Gebiet zu ermöglichen.

Heute verfügt Dingelstädt über ein ausgedehntes Industriegebiet (Wachstädter Straße) in unmittelbarer Nähe zu den weiteren umliegenden Gewerbegebieten (u.a. Heiligenstädter Straße) sowie in der Nähe von Kefferhausen, Lohr, und Gersheim.

WACHSTÄDTER STRASSE
 Gewerbegebiet A: 200 %
 Gewerbegebiet B: 200 %
 Wohnbebauung: 200 %
 Gesamtfläche: 200 ha

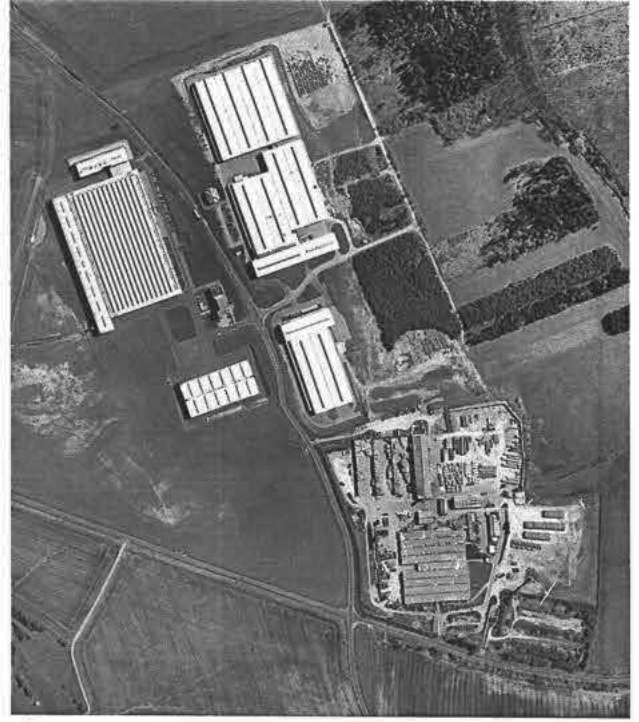
Zusammenfassend ist die Lage der Gewerbe- und Industriegebiete in der Stadt Dingelstädt als vorteilhaft zu bewerten. Die Lage ist durch die Nähe zu den umliegenden Gewerbegebieten und die gute Verkehrsanbindung (u.a. über die Bundesstraße 227) zu beschreiben. Die Lage ist durch die Nähe zu den umliegenden Gewerbegebieten und die gute Verkehrsanbindung (u.a. über die Bundesstraße 227) zu beschreiben.

DINGELSTÄDT
 Gewerbe- und Industriegebiete
 Auf dem Übel

Gewerbe- und Industriegebiet
 Wachstädter Straße

Zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen. Willkommen in Dingelstädt!

Dingelstädt
 www.dingelstaedt.de



Luftbildaufnahme vom Industriegebiet Wachstädter Straße

1. BA = 23,6 ha

Trotz Innenstadtsanierung, gutem Infrastrukturangebot und Ausweisung von Gewerbegebieten bzw. dem Vorhandensein zahlreicher Gewerbebetriebe sank die Zahl der Einwohner unter 5000.

Durch den Bau der A 38, deren nächste Auffahrt nur 9 km von Dingelstädt entfernt liegt, ist die Region und auch die Stadt Dingelstädt als Gewerbestandort jedoch noch interessanter geworden. Zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind neue Investoren erforderlich, um das Abwandern aus der Region zu verhindern und die Einwohnerzahl wieder über 5000 ansteigen zu lassen.

Für viele Investoren ist es dabei wichtig, gute Zufahrtmöglichkeiten zur Autobahn zu haben, die durch die neue Umgehungsstraße gegeben ist.

Verarbeitendes Gewerbe – Stand 31.12.2006

Merkmal	Einheit	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
		Betriebe	10	10	11	11	12	11
Beschäftigte insgesamt	Personen	676	.	.	.	1 031	819	787
darunter Arbeiter	Personen	575	.	.	.	882	666	642

Merkmal	Einheit	2005	2006
		Betriebe	Anzahl
Beschäftigte insgesamt	Personen	789	790
darunter Arbeiter	Personen	X	x

Totalerhebung im Bauhauptgewerbe
Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau; alle Betriebe

Merkmal	Einheit	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Am 30. Juni 2004	Anzahl	7	10	10	11	10	11	10	12
Beschäftigte	Personen	127	130	125	133	111	113	106	107

Merkmal	Einheit	2005	2006
Am 30. Juni 2006	Anzahl	11	11
Beschäftigte	Personen	94	102

2.7 Wohnen und Flächen zur Wohnraumversorgung

Die Stadt Dingelstädt ist Wohnstandort und Arbeitsstandort zugleich. Dabei dominieren im eigentlichen Stadtgebiet – das Industriegebiet an der Wachstedter Straße nicht gerechnet – flächenmäßig die Wohn- und Mischgebiete.

Über den Bestand an Gebieten mit Wohnfunktionen gibt der Plan „Stadtgebiete mit Wohnfunktionen“ einen entsprechenden Überblick: Dieser Übersichtsplan definiert folgende 5 Bereiche:

I. Historische Altstadt und Altstadterweiterungen bis Anf. des 20. Jh.
überwiegend typische Mischstrukturen mit Wohnen und Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 BauNVO

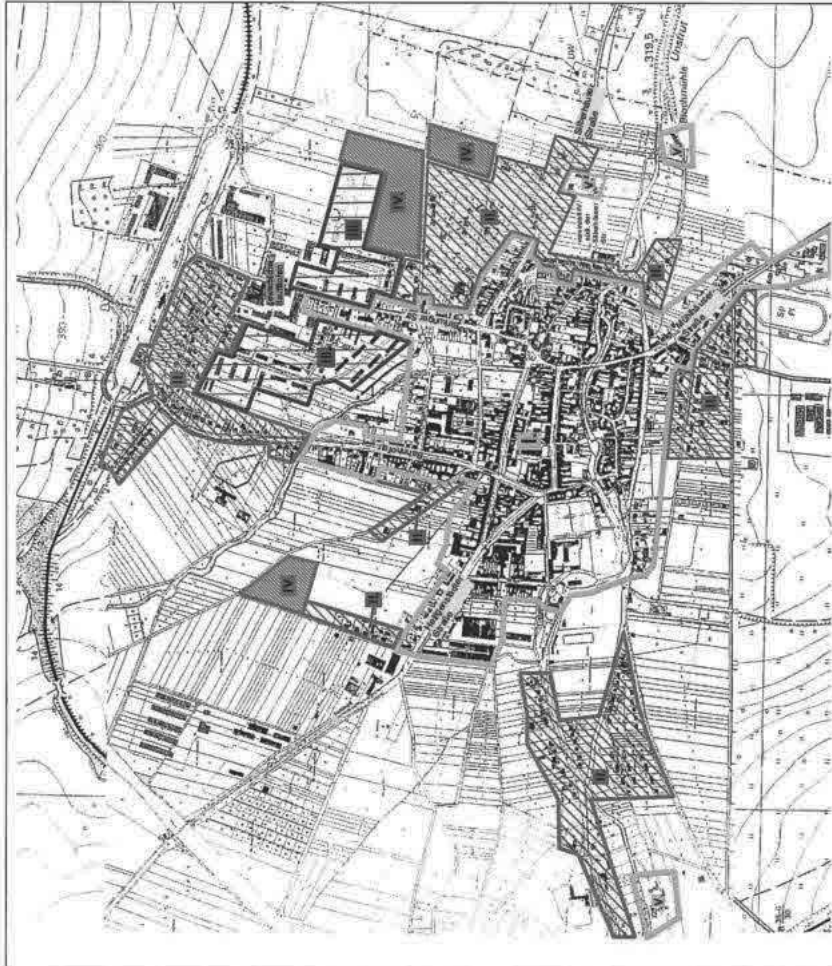
II. Neuere Stadtgebiete des 20. Jh.
Bebauung außerhalb des historischen Altstadtgebietes ab etwa 1. Viertel des 20. Jh. bis in die 90er Jahre, Wohnfunktionen dominierend

III. Bereiche nach Mitte des 20. Jh. als verdichteter Geschloßwohnungsbau
Bereiche mit überwiegend Wohnblöcken und mehrgeschossigen Mehrfamilienhauswohnanlagen

IV. Jüngste Stadt-Wohnbereiche nach 1990
Bereiche mit typischer, meist eingeschossiger offener Einfamilienhausbebauung auf Grundlage vorhandener Bebauungspläne

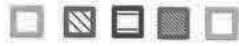
V. Einzelbereiche
Ältere Einzellagen wie ehem. Mühlen, sonstige Standorte

Gesamte Flächengröße M+W gemäß Darstellungen des F-Plan-Entwurfes im Bestand: **64,2 ha**.
S. Flächenaufstellung S. 195.



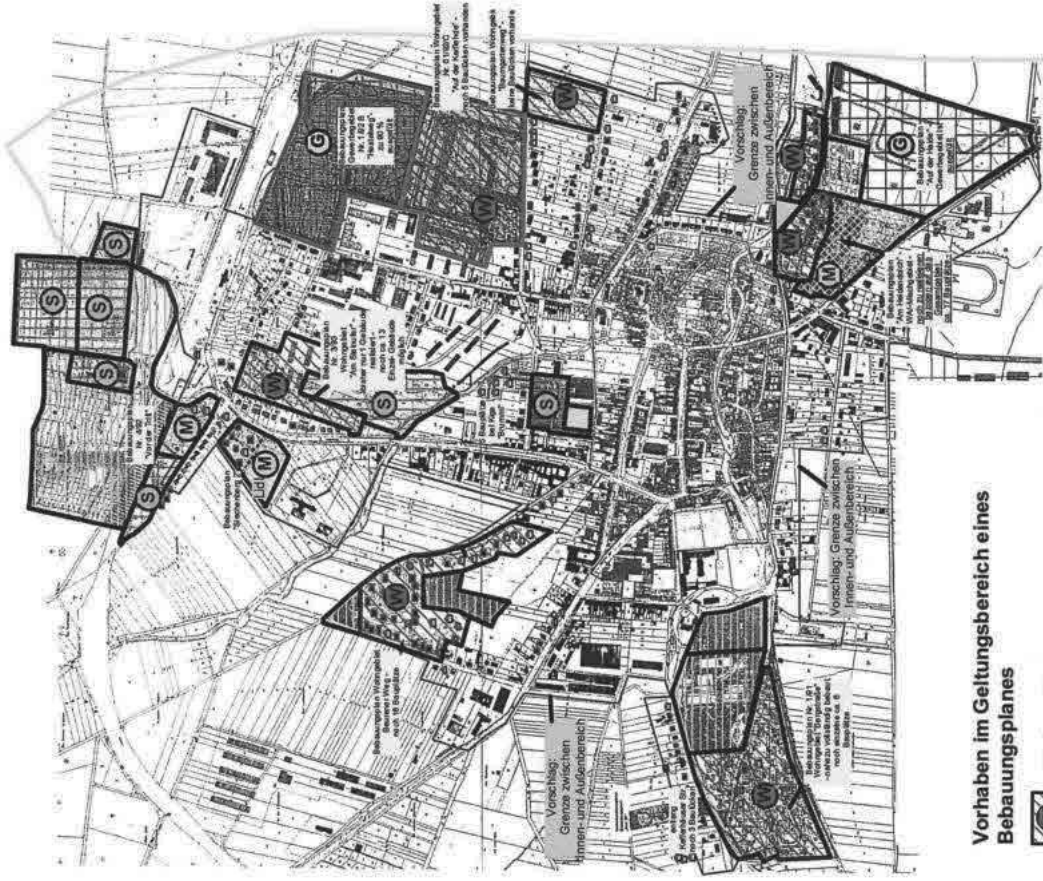
Bereiche:

- I. **Historische Altstadt und Altstadterweiterungen** bis Anf. des 20. Jh. als typische Mischstrukturen mit Wohnen und Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 BauNVO
- II. **Neuere Stadtbereiche des 20. Jh.** Bebauung außerhalb des historischen Altstadtbereiches ab etwa 1. Viertel des 20. Jh. bis in die 90er Jahre Wohnfunktionen dominierend
- III. **Bereiche nach Mitte des 20. Jh. als verdichteter Geschosswohnungsbau** Bereiche mit überwiegend Wohnblöcken und mehrgeschossigen Mehrfamilienhauswohnrangien
- IV. **Jüngste Stadt-Wohnbereiche nach 1990** Bereiche mit typischer, meist eingeschossiger offener Einfamilienhausbebauung auf Grundlage vorhandener Bebauungspläne
- V. **Einzelbereiche** Ältere Einzelanlagen wie ehem. Mühlen, sonstige Standorte



Übersicht: Bereiche mit Wohnfunktionen/Wohnbereiche

Verschiedene Bauleitpläne bzw. Satzungen weisen Wohn- bzw. Mischbauflächen aus. Übersicht über bestehende Baulücken und Baureserven in den Wohngebieten



Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Grünflächen, Gärten u.ä.



- mittlerweile bebautes Grundstück
- Potentielle Baulücke

Grünflächen, Gärten u.ä.

Die Aktualisierung des Baulückenbestandes im Mai 2007 zusammen mit Herrn Raabe vom Bauamt Dingelstädt ergibt folgende Situation:

Bereich; innerhalb von	Baulücken Bestand
B-Plan-Gebieten für Wohnen gem. § 30 BauGB	47
B-Plan-Gebieten für Mischgebiete gem. § 30 BauGB	13
Baulücken gem. § 34 BauGB in Wohngebieten	33
Baulücken gem. § 34 BauGB in Mischgebieten	12
	105

Anzahl Bauplätze in Neubaugebieten gemäß B-Plänen

In festgesetzten Wohngebieten:

- Bebauungsplan „Im Heidendolch“ Nr. 3/91 7
- Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg“ Nordteil 7
- Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg/Am Mehisee“- Südteil 9
- Bebauungsplan Allg. Wohngebiet Nr. 01/92/C „Auf der Kerflehde“ 5
- Bebauungsplan Allg. Wohngebiet Nr. 1/91 „Bergstraße“ 6
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baumgartenweg“ 0
- Bebauungsplan „Am Steinufer“ Nr. 3/93 13

Summe Bauplätze in Wohngebieten gem. B-Plänen

47

In festgesetzten Mischgebieten:

- Bebauungsplan „Im Heidendolch“ Nr. 3/91 nicht begonnenes MI-Gebiet 10
- Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag „Siechenberg 2“ 1
- Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“ 2

Summe Bauplätze in Mischgebieten gem. B-Plänen

13

2.8 Fremdenverkehr

Fremdenverkehr und Erholung sollen als eine Entwicklungsrichtung der ländlich geprägten und landschaftlich in hohem Maße geeigneten Region Nordthüringen im Hinblick auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung und unter Wahrung des Landschaftscharakters und der kulturellen Eigenarten der Region genutzt werden.

Der Städtetourismus soll besonders in den Nordthüringer Fremdenverkehrsorten weiter ausgebaut und im Einklang mit den Erfordernissen der Geschäfts-, Tagungs- und Individualansprüche entwickelt werden.

Dingelstädt besitzt auch eine besuchenswerte Altstadt und andere Sehenswürdigkeiten. In Dingelstädt soll daher möglichst die touristische Infrastruktur mit verbessert werden und hinsichtlich des Einsatzes von Fördermitteln (Sanierung, Städtebauförderung) vorrangig behandelt werden.

Hierzu bietet sich die Stadt Dingelstädt mit ihren innerörtlichen Strukturen und Landschaftspotentialen an.

Folgende Voraussetzungen für Fremdenverkehr-Städtetourismus-Erholung sind gegeben:

- Historische Stadlanlage
- Sonderbauten wie Kloster, Kirchen
- Hoher Denkmalbestand und regionstypische Fachwerkbauten
- Museum
- Zahlreiche Sportstätten, Freibad
- Gastronomie, Beherbergung, Fremdenzimmer
- Schöne Landschaft, flächenhafte Naturdenkmale, Waid und Wanderwege
- Unstrut

Im Rahmen der Altstadtsanierung soll die historische wertvolle Substanz gesichert und teilweise revitalisiert werden. Insbesondere die Unstrut mit ihren angrenzenden Altstadtbereichen kann innerhalb des Altstadgebietes als Anziehungspunkt unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte aufgewertet werden.

Die Stadt ist aufgrund ihrer reizvollen Umgebung gut mit stadtnahen Naherholungszielen ausgestattet:

- Riethpark
- Kerbscher Berg
- Stadtwald

Die Erhaltung des Bahndammes der Kanonenbahn kann eine interessante Komponente für den Tourismus werden. Derzeit werden durch einen Verein Entwicklungsmöglichkeiten ausgetestet, um die stillgelegte Bahnstrecke als Rad- und Wanderweg oder Draisinenbahn zwischen den Orten Dingelstädt und Geismar bzw. bis nach Lengsfeld unterm Stein ggf. zu nutzen.

Im gastronomischen Bereich bzw. im Beherbergungswesen kann das Angebot sicherlich noch erweitert und verbessert werden.

Wichtig ist der Ausbau eines Radwegenetzes im Landkreis als Voraussetzung für den Aufbau des Fahrradtourismus.

Die Stadt Dingelstädt muss jedoch in Kooperation mit anderen Städten die Tourismusschleife ausbauen. Hierzu ist ein regionales Tourismuskonzept erforderlich, das die einzelnen Stärken der jeweiligen Orte bündelt. Hierzu ist auch ein entsprechendes Regionalmanagement sinnvoll.

Zur Verbesserung der derzeitigen Situation im Fremdenverkehrsbereich sollte ein **sanftes Tourismuskonzept** erarbeitet werden, das vor allem die regionale Identität der Region unterstreichen soll (regionaltypische Architektur bewahren, fortsetzen und vor allem touristisch vermarkten, Erhalt und Verbesserung des naturräumlichen Potentials für den Tourismus, regionale Kulturpflege (Feste, Handwerk, Küche)). Insgesamt sollte ein natur- und kulturell-orientierter Erholungsreiseverkehr entwickelt werden.

Die Flächenwirksamkeit von Tourismus- und Freizeitznutzungen beschränkt sich auf Flächennutzungsplanebene im Wesentlichen auf die Darstellungen Sport- und Freizeitanlagen und Sondergebiete.

Der Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“ am Nordrand der Stadt weist unterschiedliche Teilbereiche mit Sondergebietsfestsetzungen auf. Hierbei ist der Teilplanbereich Sondergebiet „Reiterhof“ realisiert worden.

Ebenfalls ist im Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“ ein Wochenendhausgebiet als Sondergebiet und ein Sondergebiet „Hotel“ und „Sportanlagen“ festgesetzt. In Wochenendhausgebieten steht das ruhige Freizeitwohnen im Vordergrund. Für den Bereich des Sondergebietes „Hotel“ wie auch für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau einer Tankstelle“ am Nordrand von Dingelstädt sieht die Stadt derzeit keine Realisierungsmöglichkeiten.

2.9. Denkmalschutz und -pflege

In ihrem Gesamtcharakter sollen bedeutende bauliche Anlagen, prägende Ortsgrundrisse, kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie historische Park- und Gartenanlagen durch geeignete Maßnahmen in ihrer Ensemblewirkung erhalten und gepflegt werden. Insbesondere soll dies in den Orten mit den stadt- und siedlungsgeschichtlich bedeutenden Kernbereichen, die als Denkmal benannt sind, erfolgen. Zu diesen Orten zählt auch die Stadt Dingelstädt.

Dingelstädt verfügt über zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen, deren Erhaltung eine der wichtigsten Aufgaben ganz allgemein und im Rahmen verschiedener Planungen, z. B. von Altstadtsanierungsplanungen, darstellt.

Gerade diese Gebäude und Anlagen repräsentieren den typischen Regionscharakter und sind Zeugnisse baulich-handwerklicher Traditionen der jeweiligen Bauepochen im Eichsfeld.

Die Denkmalliste der baulichen Anlagen wird nachrichtlich in den Anhang.

Im Bereich der ehemaligen Ziegelei Wand befindet sich ein frühmittelalterliches Gräberfeld. Dort sind bei Erdgriffen unbedingt weitere Funde zu erwarten. Es handelt sich um Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 14. April 2004, § 2, Abs. 7. Vor geplanten

Bodeneingriffen in diesem Bereich müssen archäologische Untersuchungen stattfinden, dies sollte im Zeitplan von vornherein berücksichtigt werden. Der Bauherr als Verursacher der Untersuchungen wird "im Rahmen des Zumutbaren" (§ 13 ThürSchG) an den dabei entstehenden Kosten beteiligt.

Das bedeutet, dass rechtzeitig vor geplanten Bodeneingriffen das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu informieren ist und mit archäologischen Untersuchungen zu rechnen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7, Abs. 4 ThürSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Aufgrund der hohen Anzahl denkmalgeschützter baulicher Anlagen ist eine zeichnerische Darstellung im F-Plan nicht zweckmäßig. Der F-Plan würde dadurch überfrachtet und i.H.v. unleserlich werden, Darstellungen würden sich überlagern. Zudem ist aufgrund der Maßstabes des F-Planes und der derzeitigen Kartenunterlagen eine genaue einwandfreie Wiedergabe meist nicht möglich.

HINWEIS: Die Denkmallisten sind nicht „statisch“, sondern können geändert bzw. verändert werden. Die Einstufung erfolgt über das Landesamt für Denkmalschutz.

Stellungnahme vom 05.10.06 zum F-Plan-Entwurf– Bauaufsicht/Städtebau des Landkreises Eichsfeld

Denkmalschutz

Für den Bereich des o.g. Planes sind Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt. Das gesamte Stadtgebiet ist archäologisches Relevanzgebiet. In diesen Bereichen sind alle Baumaßnahmen mit Eingriff in das Erdreich eine Woche vor Ausführung der Ausschachtungsarbeiten dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie als zuständige Fachbehörde, hier der Gebietsreferent Herr Dr. Diethard Walter (Tel. 03643/818344), anzuzeigen. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürSchG Zufallsfunde gegenüber dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7, Abs. 4 ThürSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Im Geltungsbereich des F-Planes befinden sich Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürSchG (siehe Anlage 1). Die „Altstadt Dingelstädt“ ist als Denkmalensemble nach § 2 Abs. 2 ThürSchG in das Denkmaltuch des Freistaates Thüringen eingetragen. Der Plan, der diesen Bereich kennzeichnet, ist beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Erfassung, Frau Ortmann (Tel. 0361/3781308) anzufordern und dem F-Plan als Anlage beizufügen. Gemäß § 13 Abs. 1 ThürSchG sind somit alle Instandsetzungs-, Umgestaltungs-, Veränderungs- oder Beseitigungsmaßnahmen an und in der Umgebung eines Kulturdenkmals durch die Denkmalschutzbehörde erlaubnispflichtig. Dem Planentwurf wird bei Einhaltung der o. g. Bestimmungen von seitens der unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.

2.10 Windkraftanlagen

Auf der Basis eines Gutachtens sind im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen Vorrangräume für Windenergieanlagen ausgewiesen. Es wurden im Eichsfeldkreis Anlagen fast ausschließlich in diesen Räumen genehmigt. Bisher wurden für Windenergieanlagen Baugenehmigungen erteilt.

Im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Übel“ südwestlich der Stadt besteht eine Windkraftanlage kleinerer Größe (Rotorradius ca. 22 m), die als Demonstrations- bzw. Referenzanlage außerhalb eines Vorranggebietes errichtet worden ist.

Jetzt sind die Anlagen nach dem Immissionsschutzrecht zu genehmigen. In der Gemarkung Dingelstädt und ihrer näheren Umgebung gibt es keine Vorrangräume für Windkraftanlagen. Die nächsten Vorrangräume liegen südwestlich von Büttstedt und westlich von Hüpstedt.

Seitens der Stadt bestehen keine Zielsetzungen zur Einrichtungen von Windenergieanlagen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Die Voraussetzungen für eine solche Anlage sind in Dingelstädt auch als ungünstig einzuschätzen.

2.11 Land- und Forstwirtschaft

Die Gemarkung Dingelstädt wird zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt, wobei Ackerbau insbesondere auf den Hochflächen dominiert. Südwestlich der Stadt liegt ein ausgedehntes Grünlandgebiet.

Die Ackerflächen sind fast ausschließlich als Großfelder strukturiert. Das Feldwegennetz ist bis auf wenige benötigte Wege unterbrochen. Kleinstrukturierte, bäuerliche Wirtschaftsweise findet sich in geringstem Umfang noch auf Restflächen, z.B. am südlichen Stadtrand.

Südlich sowie nordwestlich und nordöstlich des Stadtgebietes sind hochwertige Ackerböden im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel ausgewiesen.

In Dingelstädt haben 4 Haupterwerbsbetriebe ihren Standort bis auf die Forellenzucht im Außenbereich:

- Landwirtschaftszentrum „Unstruttal“ e.G. mit Betriebsanlagen am südlichen Stadtrand (große Rinderhaltung mit ca. 630 Tieren)
- Kükenaufzucht mbH mit einer Stallanlage am nordwestlichen Stadtrand (Kapazität von etwa 120.000 Tiere)
- Reiterhof mit Stallanlage am nördlichen Stadtrand vor dem Stadtwald, ca. 50 Pferde
- Forellenzucht an der Brückenstraße (im Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück am alten Mühlengraben; Nutzung des rückwärtigen Grundstücks mit kleineren Teichen)

Lt. Auskunft des Landwirtschaftsamtes haben drei der vier genannten Betriebe größere Stallanlagen, jeweils im Außenbereich. Im Nordwesten eine Kükenaufzuchtanlage mit einer Kapazität von etwa 120.000 Tieren, im Norden ein Reiterhof mit ca. 50 Pferden und im Südosten eine Rinderstallanlage mit ca. 630 Tieren. Die sich in der Stallanlage der benachbarten Gemeinde Kefferhausen befindenden Schafe (ca. 1100 Stück) werden zur Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft auch in der Gemarkung Dingelstädt eingesetzt.

Aufgrund der Bestandssituation sollen keine SO-Gebiete ausgewiesen werden. Landwirtschaftsbetriebe sind im Außenbereich nach BauGB zulässig. Eine Steuerung gemäß BauGB § 35 ist ausreichend.

Die Ackerflächen werden zu einem Teil auch von Betrieben aus der Umgebung bewirtschaftet.

Der Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist lt. Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha grundsätzlich mit dem Landwirtschaftsamt Leinefelde im Hinblick auf die Bewirtschaftungsverhältnisse abzustimmen. Dabei sind Existenzgefährdungen oder unbillige Härten für Landwirtschaftsbetriebe auszuschließen. Sofern landwirtschaftliche Fläche zu Bauflächen umgewandelt werden sollen, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit den Eigentümern.

Der Entzug von landwirtschaftlichen Flächen ist im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang geplant. Die Neuausweisungen haben einen angemessenen, relativ geringen Umfang, sind aber für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Dingelstädt erforderlich.

Überblick: Umfang von Flächen für Landwirtschaft, die im Planungszeitraum von bis zu 15 Jahren in Bauflächen umgewandelt werden sollen:

Gewerbliche Bauflächen - 3,5 ha / Wohnbauflächen - 5,1 ha: Summe 8,6 ha

Da lt. Thüringer Forst gemäß Stellungnahme vom 26.09.06 zum F-Plan-Entwurf vom Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt keine Waldflächen im Sinne des ThürWaldG direkt betroffen werden, bestehen seitens des Forstamtes keine Einwände zum vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes.

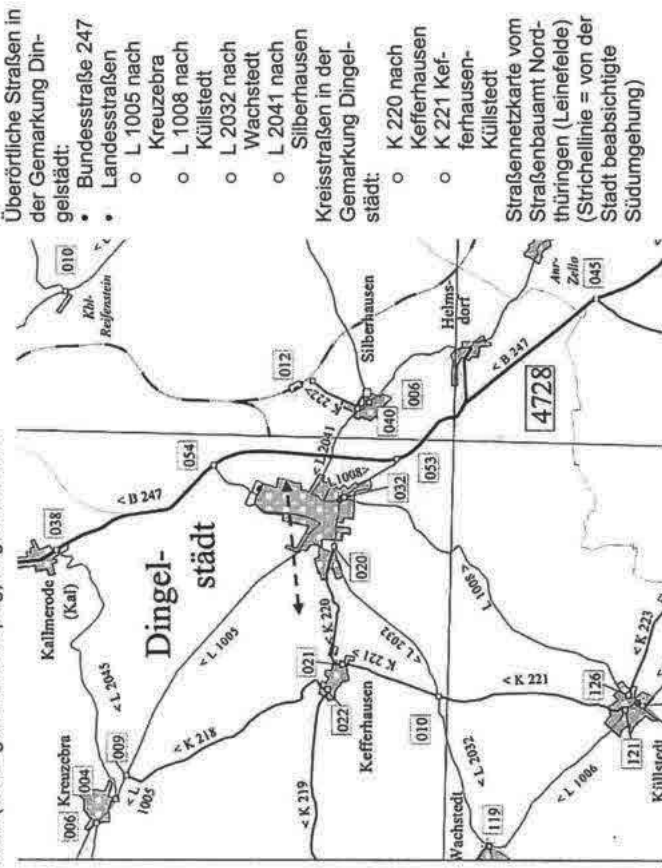
Folgende Anmerkungen sind lt. Thüringer Forst zu beachten:

1. Bei der Ausweisung von Baugebieten, zu denen auch Flächen für Wochenendhäuser gehören, ist ein Mindestabstand von baulichen Anlagen von 35 m zu benachbarten Waldflächen einzuhalten. Dies trifft aus Sicht der Thüringer Forst für die Bebauung des Sondergebietes F „Vor der Trift“ zu.
 2. Bei der gewerblichen Baufläche D sollte eine Erhaltung des ökologisch wertvollen Feldgehölzes angestrebt werden, da die Ersatzmaßnahmen diesen Verlust nur unzureichend kompensieren können.
- Zu 2.
Die Hinweise der Thüringer Forst zu 2. werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt bzw. in den Abwägungsprozess eingebunden. Die Kompensation eines ggf. zugunsten einer Bebauung entfallenden Feldgehölzes ist grundsätzlich möglich. Die Entwicklungsdauer kann durch Mehrfachkompensation ausgeglichen werden.
- Die Anregung zu 2. wird aus vorgenannten Gründen zurückgewiesen.

2.12 Verkehr

2.12.1 Straßen

Dingelstädt ist in das regionale und überregionale Straßennetz gut eingebunden. Die kürzlich als Ortsumfahrung ausgebaute B 247 bindet die Stadt an die Räume Göttingen/Northeim/Harz im Norden und Mülhhausen/Gotha/Erfurt im Süden an. Durch sie wird Dingelstädt bei Gotha an die Autobahn A 4 sowie bei Leinefelde an die in Bau befindliche A 38 (Göttingen-Halle-Leipzig) angeschlossen.



Die Straßenverbindungen sind in befriedigendem Ausbauzustand.

Seitens des Straßenbauamtes Nordthüringen bestehen Planungsabsichten zu folgenden Straßenbaumaßnahmen:

- Ausbau der L 2032 im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Übel“ mit einer Verbesserung der Linienführung
- Bau einer Nordumgehung L 1005 (Nordspange) (da die Bedeutung der L 1005 durch die neue A 38 sinkt, wird die bestehende Vorplanung nach mündlichen Angaben des Straßenbauamtes voraussichtlich nicht weiter verfolgt)

Der Neubau der Ortsumfahrung B 247 hat das brennende Verkehrsproblem im Stadtkern gelöst. Der Durchgangsverkehr ist mit der Herausnahme des Fernverkehrs stark reduziert worden. Die Stadt wird jetzt noch durchfahren, um aus dem westlichen Hinterland zur B 247 zu gelangen. Als einzige bedeutendere Straßenverbindung bleibt die Verbindung nach Heiligenstadt (L 1005) mit regionalem Fahrzeugverkehr.

Der verbleibende Durchgangsverkehr wird über folgende Straßen geleitet, die der Verkehrslast gewachsen sind:

- Heiligenstädter Straße - Geschwister-Scholl-Straße/Lindenstraße - Mülhhäuser Straße
- Heiligenstädter Straße - von-Hagen-Straße/Lindenstraße - Kefferhäuser Straße/Wachstedter Straße
- Kefferhäuser Straße/Wachstedter Straße - Hinter den Höfen
- Küllstedter Straße - Geschwister-Scholl-Straße/Lindenstraße - Bahnhofstraße

Neben den o.g. Straßenzügen dient die Birkunger Straße als Hauptsammelstraße (für das nordöstliche Stadtgebiet). Das weitere Straßennetz wird überwiegend von Anliegern genutzt.

Die Stadt Dingelstädt beabsichtigt mittelfristig den Bau einer Südumgehung für LKW, mit der der LKW-Verkehr vom Gewerbegebiet „Auf dem Übel“ zur B 247 geleitet werden kann, ohne die Stadt zu durchqueren. In diesem Zusammenhang ist noch zu klären, ob die Beschränkung auf LKW realisierbar ist. Außerdem sind Konflikte mit den Belangen Natur und Landschaft sowie Naherholung zu lösen.

Seitens der Stadt besteht kein Handlungsbedarf zu einer Erweiterung des Straßennetzes abgesehen von der o.g. Südumgehung und der Erschließung im Zusammenhang mit eventuellen neuen Bauflächen.

Nach Auskunft des Landkreises wird die Kreisstraße 219 Kefferhausen – L 2032 mit Wirkung zum 01.01.2007 bis zum Ortsausgang zur Gemeindestraße und von dort bis zur L 2032 als sonstige öffentliche Straße (Wirtschaftsweg) umgestuft.

2.12.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Dingelstädt wird von Busverbindungen versorgt.

Der Bahnhof und die ehemalige Bahnverbindung Dingelstädt - Eschwege (Kanonenbahn) sind still gelegt. Als nächstgelegener Bahnschluss dient der Bahnhof Silberhausen (Bahnstrecke Mülhhausen - Leinefelde), etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Über diese Strecke sind die Fernverkehrsknotenpunkte Göttingen, Kassel, Gotha und Erfurt erreichbar.

An Nordrand der Altstadt ist ein zentraler Busbahnhof neu gebaut worden. Busverbindungen bestehen nach:

- Heiligenstadt (Anschluss nach Göttingen)
- Duderstadt über Leinefelde-Worbis
- Mülhhausen

Der Bahnhof Silberhausen sowie die umliegenden Dörfer sind mit Buslinien angeschlossen.

Die Strecke der ehemaligen Kanonenbahn von Dingelstädt zur Werra mit Viadukt über Leinefelde soll touristisch genutzt werden mit Draisinen-Verkehr und einem Radwanderweg. Es bestehen Bestrebungen zur Klärung von Nutzungsrechten und Unterhaltungspflicht als Voraussetzung für einen dauerhaften Betrieb.

2.12.3 Rad- und Wanderwege

Der Fahrradverkehr spielt im Bergland für den Alltagsgebrauch eine geringere Rolle als im Flachland. Für Dingelstädt ist Fahrradverkehr vorwiegend innerörtlich von Bedeutung. Darüber hinaus nimmt in der Erholungsregion Eichsfeld das Radwandern eine zunehmend wichtige Stellung ein.

Der innerörtliche Fahrradverkehr nutzt zum großen Teil Straßen mit verhältnismäßig geringem Fahrzeugverkehr.

Die Entlastung der Stadt vom Durchgangsverkehr der B 247 auf den engen Altstadtstraßen hat ein bedeutendes Gefahrenpotenzial für Radfahrer beseitigt. Negativ ist dass mit der Umgehungsstraße die Fuß- und Radwegeverbindung aus dem nördlichen Stadtgebiet zum Bahnhof Silberhausen abgeschnitten worden ist. Der nicht unerhebliche Teil der Wohnbevölkerung muss jetzt den etwa doppelt so langen Umweg über die Silberhäuser Straße nehmen.

In der Stadt besitzen folgende Hauptverkehrsstraßen begleitende Radwege:

- Heiligenstädter Straße (Teilschnitte)
- Lindenstraße
- Silberhäuser Straße (Teilschnitte und außerhalb der Ortslage Dingelstädt)

Ein beträchtlicher Teil der Durchgangsstraßen weist keine Radwege auf. Das Radverkehrskonzept für die Stadt Dingelstädt (Stadtentwicklungs- u. Wohnungsbaugesellschaft Hessen GmbH, 3/2000) wird nach und nach umgesetzt.

Aus Sicht des Rad- und Fußgängerverkehrs wäre eine Brücke über die B 247 in Höhe der ehemaligen Bahntrasse wünschenswert.

Die Gemarkung Dingelstädt wird von überregionalen Radwanderwegen durchquert:

- Unstrut-Radwanderweg (durchquert Dingelstädt dem Lauf der Unstrut folgend)
- Spange zum Leine-Radwanderweg in zwei Streckenführungen
 - o Geplant entlang der B 247 durch den Dingelstädter Stadtwald und weiter mit der Ortsumfahrung Kallmerode
 - o Geplant von Dingelstädt Richtung Kefferhausen/Werdighäuser Kirche

Ein überregionaler Wanderweg, der Glückaufweg (6 Länder Ost-West-Weg) berührt die Gemarkung Dingelstädt im Norden im Bereich des Stadtwaldes¹.

2.12.4 Luftverkehr

Hinweise des Thür. Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs vom 9.12.05:

Für das o. g. Planungsgebiet liegen derzeit im Thüringer Landesverwaltungsamt keine schriftlichen Anträge zur Anlage eines Landplatzes gem. § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vor. Das o. g. Planungsgebiet wird nicht vom Bauschutzbereich eines zivilen Landplatzes betroffen.

Gegen den o. g. Flächennutzungsplan bestehen aus luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

Außerhalb von Bauschutzbereichen dürfen gem. § 14 LuftVG Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Das gleiche gilt für Anlagen von mehr als 30 m Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 Kilometer Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt. Die notwendige luftverkehrsrechtliche Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des § 15 Abs. 1 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte), die die oben genannten nach § 14 LuftVG zulässigen Höhen nicht überschreiten, haben entsprechend des § 16a LuftVG auf Verlangen zu dulden, dass Bauwerke und Gegenstände in geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist.

Sofern derartige Vorhaben eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, müssen sie vom Thüringer Landesverwaltungsamt, (-Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16 a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

2.13 Ver- und Entsorgung

2.13.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON -Thüringer Energie AG, die im Plangebiet ein umfangreiches Verteilernetz aufgebaut hat, welches insbesondere aus Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen, Transformatorstationen und Verteilerschränken besteht.

Als Versorgungsnetzbetreiber der Stadt Dingelstädt und deren Ortsteile beliefert die E.ON Thüringer Energie AU Endverbraucher mit elektrischer Energie. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben wurde lt. E.ON im Plangebiet ein umfangreiches Verteilernetz aufgebaut, welches insbesondere aus Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen, Transformatorstationen und Verteilerschränken besteht. Dieser Bestand ist innerhalb der Entwicklungsbeiräte des Flächennutzungsplanes zu beachten; dies trifft insbesondere auch auf grünordnerische Festsetzungen oder bodenordnende Maßnahmen zu.

Die Leitprojekte und Ziele des Flächennutzungsplanes stehen lt. E.ON nicht im Widerspruch zu den Belangen der E.ON Thüringer Energie AG.

¹ Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen 1999

2.13.2 Gasversorgung

Dingelstädt ist an das Gasnetz der Eichsfeld Gas GmbH angeschlossen. Das Netz umfasst das Stadtgebiet.

Die Gaszufuhr erfolgt über eine Mitteldruckleitung aus Richtung Leinefelde, mit der auch die Umgebung von Dingelstädt versorgt wird.

Die Eichsfeldgas GmbH hat keine Einwendungen zu den bisherigen Planungen. Bei Bepflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten.

2.13.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in Dingelstädt erfolgt durch den Trinkwasserzweckverband „Wasserleitungsverband Ost-Oberereichsfeld“ in Helmsdorf.

Der Verband stimmt den bisherigen Planungen zu. Detailfragen müssen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen geklärt werden.

2.13.4 Abwasser

Hinweise des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung „Obereichsfeld“ vom 9.11.05 im Rahmen der Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren:

Im Abwasserbereich liegt für das gesamte Stadtgebiet eine vom Staatlichen Umweltamt Sondershausen mit Bescheid vom 14.11.1996, Aktenzeichen 604,3/8881.29, genehmigte Planung vor. Die Planung ist in Teilbereichen der Stadt bereits umgesetzt. Danach wird das Gebiet der Stadt Dingelstädt in erster Linie im Trennsystem entwässert. Nur im Bereich der Heiligenstädter Straße ist als Übergangslösung ein Mischsystem mit einem Regenlastungsbauwerk vorhanden. Im Abwasserbereich sind zustandsbezogen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen, die nach Möglichkeit im Rahmen von Straßenbauarbeiten durchgeführt werden sollen, erforderlich.

Die terminliche Einordnung dieser und der für die Weiterentwicklung der Abwassernetze erforderlichen Maßnahmen ist zur Zeit nicht möglich, da aufgrund der zurückgehenden Fördermittelbereitstellung des Landes Thüringen und der Unwägbarkeiten, die sich aus dem neuen Kommunalabgabengesetz ergeben, die Finanzierung der Maßnahmen in den nächsten Jahren nicht sicher beurteilt werden kann.

Die abwassertechnische Erschließung von Erweiterungen der Bebauung bzw. grundlegende Nutzungsänderungen sind frühzeitig mit dem WAZ abzustimmen.“

Im Stadtgebiet sind nach Auskunft des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld inzwischen 70-80 % der Schmutzwasseranschlüsse an das neue System angeschlossen. Darunter sind die Bereiche Siechenberg, Hinter den Höfen und Mühlhäuser Straße stadtauswärts bis zum Autohaus.

Der aktuell noch mit Schmutzwasserzuflüssen belastete Siechengraben wird in absehbarer Zeit nicht mehr beeinträchtigt.

Regenwasserseitig gibt es in Dingelstädt zwei Problemräume:

- Am Dosborn kommt es bei starken Regenfällen zu Hochwasser, da die Regenwasserleitungen das dort zusammenlaufende Flunwasser aus dem südwestlich gelegenen Hang des Lohbergs nicht fassen. Das Einzugsgebiet ist von erheblicher Größe.

- Der Siechengraben weist ebenfalls ein großes Einzugsgebiet nordwestlich der Stadt auf. Bei starkem Flunwasserabfluss kann es zu Rückstau und Überschwemmung im unteren Siechengraben (Bereich Grabenstraße) kommen. Die dort durchgeführte Sanierung von Ufermauern und Verrohrungen stellt die Standsicherheit der Grabenanlage wieder her. Zur Lösung der Hochwasserproblematik liegt eine Planung vor für ein Regenwasserrückhaltebecken am oberen Siechengraben (am Zufluss des Grabens von der Gefügelhaltung in den Siechengraben), mit dem der Abfluss im Siechengraben auf die Kapazitäten des Unterlaufs begrenzt werden könnte.

Nach Auskunft des Abwasserzweckverbands ist für den Bereich Siechenberg eine Anschlussmöglichkeit an vorhandene Schmutzwasserkanäle gegeben. Somit kommt es nicht zu einer Belastung von Gewässern.

3. Entwicklungsziele

3.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Räumliches Entwicklungskonzept und städtebauliches Leitbild

Aufgrund der Bestandssituationen und Analysen ergibt sich folgendes Leitbild (siehe hierzu auch die Positionen 1 - 31 im Plan Räumliches Entwicklungskonzept und städtebauliches Leitbild):

1 Entwicklung der Altstadt

Erhaltung bzw. Stärkung der Stadtmittelfunktion unter Beibehaltung und Förderung von altstadtgerechten Mischstrukturen, Verhinderung der Zunahme von Monostrukturen; in Einzelbereichen altstadtgerechte Wohnquartiere mit hoher Wohnumfeld- und Milieuqualität (z.B. „Wohnen am Wasser“) entwickeln möglichst mit sich einfügenden kleingewerblichen Strukturen;

Umsetzung dieser Ziele durch

- **Blocksanierungen mit zum Teil hohem Bedarf**
- umfangreiche Neuordnung, Umgestaltung; behutsame Gemengelagebereinigung mit Abriss verzichtbarer Bausubstanzen zur Verbesserung der Wohn- bzw. Geschäftsbedingungen bzw. im Einzelfall jedoch sinnvolle bauliche Ergänzungen
- bedeutende Einzelmaßnahmen zur Sanierung, einzelne wichtige Leerstands-beseitigungen, z.T. mit Maßnahmen zum Denkmalschutz
- Ensembleerhaltung und Rekonstruktionen
- sehr hoher Bündelungseffekt mit altstadtgerechter Freiraumgestaltung
- Entwicklung jeweils mit positiver Nutzungsvielfalt – Schaffung altstadtgerechter Funktionsräume und Blockbereiche als Quartiere mit positiver Nutzungsvielfalt, hohen Wohnumfeldqualitäten und Milieuqualitäten
- ggf. Auslagerung störender Betriebe
- altstadtgerechte Altbausanierungen und Schaffung zeitgemäßer Wohnbedingungen, zum Teil wichtige Verbesserungen der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse
- angemessene Schaffung von öffentlichen und privaten Stellplätzen
- Schaffung einer Fuß- und/oder Radwegeanbindung der südlichen Altstadt an die südlichen Stadtrand (Hinter den Höfen-Dosborn-Zum Lohberg)

Weiteres s. Rahmenplanung zur Altstadtsanierung

2 Entwicklung Stadtrand südlich „Hinter den Höfen

Entwicklung einer attraktiven altstadtnahen Mischgebietsfläche mit Neuordnungsbedarf im Zusammenhang mit Blockkonzept für den rückwärtigen südlichen Bereich der Lippestraße auf Grundlage eines gesonderten städtebaulichen Entwurfes

3 Umsetzung des Bebauungsplanes „Im Heidendolch“

Prüfung des Realisierungsbedarfes bzw. der Umsetzungsmöglichkeiten der festgesetzten Mischbaufläche im mittleren Bereich des Plangebietes, ggf. Aktualisierung der Planung

4 Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“

Entwicklung einer neuen ca. 2,4 ha großen Wohnbaufläche in attraktiver Südhanglage in Anbindung an das vorhandene B-Plan-Gebiet „Siechenberg“ zur Deckung des künftigen Wohnbaulandbedarfes, auch zur Stärkung der im B-Plan-Gebiet „Siechenberg“

geschaffenen Einrichtungen; nahe Entfernung des Gebietes zu den Schulbereichen und zum Stadtwald > Klärung der Immissionsschutzaspekte aufgrund vorhandener Kükenzuchtanlage (Entfernung zum Rand des Plangebietes ca. 350 m) durch Einzelgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

5 Entwicklung einer weiteren kleinen Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehlee“ und „Auf der Kerflehde II“

Entwicklung einer neuen ca. 0,5 ha großen Wohnbaufläche aufgrund schon vorhandener Erschließung und Ordnung des Stadtrandes mit entsprechender Eingrünung des neuen Baugebietes > Klärung der Immissionsschutzaspekte aufgrund vorhandener Kükenzuchtanlage (Entfernung zum Rand des Plangebietes ca. 250 m) durch Einzelgutachten durch Einzelgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; Abstandsaspekte zum vorhandenem Gewerbe prüfen.

Über den Planungszeitraum hinaus ist vorstellbar, den Bereich westlich der Straße „An der Mehlee“ zu entwickeln, vorausgesetzt, die Hühnerzuchtanlage wird ausgelagert, ggf. der Getränkegroßhandel siedelt um, z.B. in das neu vorgesehene Gewerbegebiet.

Entwicklung einer kleinen Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“ zur Abrundung des östlichen Stadtrandes im Anschluss an vorhandene Bebauung. Die Erschließungsstraße ist bereits aufgrund des realisierten B-Plan-Wohngebietes „Baumgartenweg“ vorhanden.

6 Umsetzung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Mehlee“ / Beurener Weg“

Möglichst zeitnahe Umsetzung der festgesetzten Wohnbaufläche entlang der Straße „Beurener Weg“

7 Aufgabe der vorhandenen bezogenen Bebauungspläne am nördlichen Stadtrand

Die Umsetzung der geplanten Sondergebiete „Hotel“, „Sportanlagen“ und „Tankstelle“ wird aus heutiger Sicht verworfen. Ein Realisierungsbedarf wird nicht mehr gesehen, auch seitens der Eigentümer sind seit langer Zeitdauer keine Anzeichen mehr gegeben, die geplanten Vorhaben durchzuführen. Daher sollte die Aufhebung der vorhandenen bezogenen Bebauungspläne geprüft werden.

8 Nördlicher Stadteingang von der B 247

Prägnante Einfahrtssituation mit bislang unverbautem Blick auf Stadtsilhouette, hoher Erkennungswert der Stadt; möglichst keine weitere bauliche Entwicklung nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes – die vorgenannte Entwicklung unter Pos. 7 kommt dem zugute

9 Fläche am Stadtwaldrand

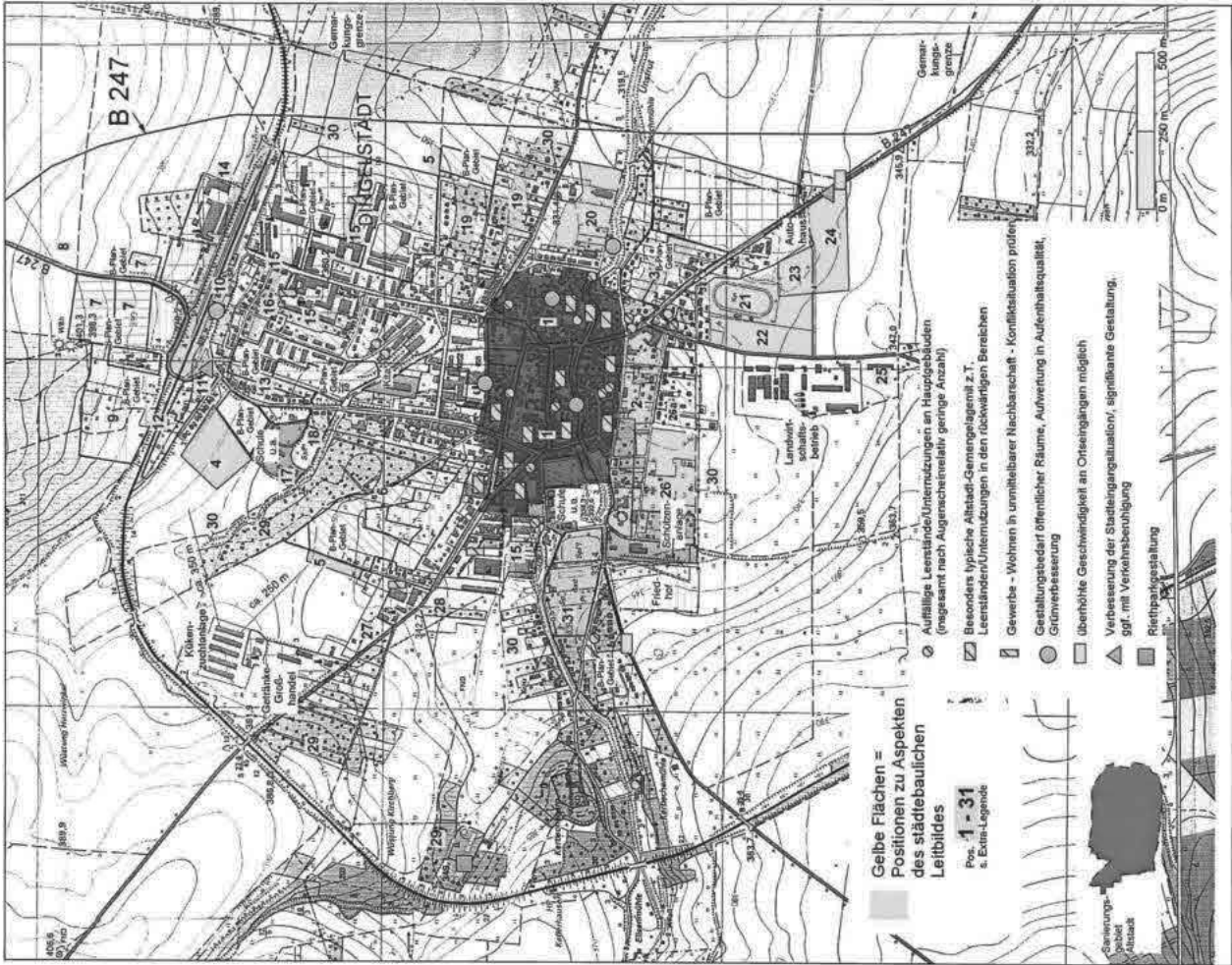
Neuordnung dieser Fläche mit Schaffung eines SO-Wochenendhausgebietes (2,6 ha) als Ergänzung bestehender Bauten und Umsetzung der übrigen Flächen gem. verbindlichem Bauleitplan als überwiegend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10 Nördlicher Stadteingang und ehem. Bahnhofsareal

Neuordnung des ehem. Bahnhofsareals als Puffer zwischen nördlichem Gewerbegebiet und südlichen Wohnquartieren („Siedlung“); Schaffung eines signifikanten Stadteinganges im Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Am Bahnhof mit attraktiver Grüninsel u.a.

- 11 Mischgebietsfläche gem. B-Plan „Vor der Trift“**
Vom Charakter her eher Wohngebietfunktion im westlichen Bereich; Bereich an Bahnhofsstraße ggf. für Seitenraum-Grüngestaltung im Zshg. mit Pos. 10 geeignet
- 12 Wochenendhausfläche gem. B-Plan „Vor der Trift“**
Östlichen Teilbereich gem. Abrundung in Wohnbaufläche umwandeln, analog zur gegenüberliegenden vorhandenen Wohnbebauung bzw. Beibehaltung des kleinen SO-Wochenendhausgebietes nördlich der Straße „Weihühlpfad“ gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Vor der Trift“
- 13 Wohngebietsfläche gem. B-Plan „Am Steinufer“**
Ehem. rückwärtiger Bereich der Bahnhofstraße; ca. 13 Bauplätze; Prüfung der zeitlichen Umsetzungsmöglichkeiten
- 14 Erweiterungsfläche für vorh. Gewerbegebiet**
Mögliche kleinere Erweiterungsfläche hinterm ehem. Bahndamm nach Osten für vor-handenen Gewerbebetrieb im Bedarfsfall, jedoch Beibehaltung als Abstandsfläche zur B 247 favorisiert
- 15 Konfliktsituation Gewerbe- und Wohnnutzung**
Bestehende Situation ohne Möglichkeiten der räumlichen Trennung von Gewerbestandorten und Wohnbereichen; Auslagerung derzeit nicht realisierbar; Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme
- 16 Bestehender Grünzug im Wohngebiet**
Zwischen den Straßen „Siedlung“ und „Waldweg“ vorhandene Grün- und Gartenfläche; durch Innenbereichsfläche auch bebaubar; Abwägung der Festlegung als private Gartenfläche oder bebaubare Innenbereichsfläche; Klärung möglichst auf Grundlage einer Satzung (z.B. vereinfachter B-Plan) in Abstimmung mit Eigentümern
- 17 Erweiterungsmöglichkeit Regelschule**
Aufgrund landschaftspflegerischer Vorgaben kaum Entwicklungsmöglichkeiten nach Westen
- 18 Sportplatzfläche**
Ausbaubedarf prüfen
- 19 Sicherung innerörtlicher Gartenflächen und Grünzüge zwischen „Kerfleide“ und Silberhäuser Straße**
Sicherung zusammenhängender Grünflächen in Abstimmung mit Lückenbebauungen entlang der Straßen und ggf. punktueller baulicher Ergänzung möglichst nach gesondertem städtebaulichen Entwurf
- 20 Sicherung des Auenbereiches südlich Silberhäuser Straße**
Sicherung des Auenbereiches durch Freihalten von Bebauung
- 21 Erhaltung des Hunde- und Reitsportplatzes**
Erhaltung der wichtigen Frei- und Freizeitfläche, auch für größere Veranstaltungen, z.B. Zirkusveranstaltung
- 22 Pufferzone**
Erhaltung als Abstandsfläche, Puffer zwischen Landwirtschaftszentrum und Wohnbebauung und auch künftiger ggf. gewerblicher Entwicklung im Norden

- 23 Entwicklung gewerblicher Bauflächen**
Potentielle Entwicklung gewerblicher Flächen in Angrenzung an vorhandene Mischgebiet mit Autohaus im östlichen Teil; Berücksichtigung der Immissionsschutzaspekte aufgrund vorhandener Landwirtschaft u. a. durch Einzelgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ansonsten aus derzeitiger Sicht westlichen Teil als Flächen für Landwirtschaft in derzeitiger Nutzung belassen.
- 24 Entwicklung gewerblicher Bauflächen**
Potentielle Entwicklung gewerblicher Flächen im nordöstlichen Teil; dabei nur geringfügige Beanspruchung des Vorranggebietes zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel. Berücksichtigung der Immissionsschutzaspekte wie unter Pos. 23. Ansonsten aus derzeitiger Sicht übrigen und überwiegenden Teil als Flächen für Landwirtschaft belassen.
- 25 Vorhandener Dachdeckerbetrieb**
Standortverbleib durch Bestandschutz, keine Ausweisung einer Baufläche
- 26 Fläche zwischen „Dosborn“ und „Zum Lohberg“**
Potentielle alitadtnahe Entwicklungsfläche mit z. T. Neuordnungsbedarf (u.a. vorhandener Dachdeckerbetrieb 26a neben Wohnbebauung) im Zusammenhang Entwicklung der Pos. 2 auf Grundlage eines gesonderten städtebaulichen Entwurfes
- 27 Stadtranderhaltung**
Keine Ausdehnung der (gewerblichen) Bauflächen in Richtung Getränkehandel
- 28 Stadtranderhaltung**
Keine Bebauung, u.a. Einflussbereich des Erdfallgebietes
- 29 Erhaltung von Gärten**
Erhaltung typischer Gartenbereiche zur Naherholung u.a., typische Kleingärten und private Eigentümergeärten
- 30 Erhaltung von Stadträndern und wichtigen Freiflächen**
keine Bebauung typischer bzw. wertvoller Randbereiche
- 31 Erhaltung der Grünflächen**



3.2 Entwicklungskonzept Natur und Landschaft

Landschaftsplanerische Stellungnahme zur baulichen Entwicklung
Die Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht sind im Plan „Konzept Freiraum und Ökologie“ dargestellt.

Aussagen des Landschaftsplanes von 1997

Die für die Flächennutzungsplanung bedeutsamen Zielstellungen des Landschaftsplanes betreffen die Themenbereiche Siedlungsentwicklung, Verkehr, Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie Aufforstungsflächen. Forderungen, die von der baulichen Entwicklung schon überholt sind, sind nicht mehr enthalten.

Der Landschaftsplan stellt folgende Forderungen zur Begrenzung der Siedlungsentwicklung:

Stadtgebiet

- Begrenzung der Siedlungsentwicklung im Westen (Freihaltung der Unstrutau und des Bereichs der „Rietwiesen“, Sicherung einer Grünzäsur zwischen Dingelstädt und Kefferhausen), im Norden (Sicherung eines Pufferbereichs zum Dingelstädter Stadtwald und Sicherung der Streuobstwiesen nördlich des Bahnhofs), im Osten (Einhaltung eines Abstandes zur Umgehungsstraße) und Südosten (Verhindern des Ausuferens von Dingelstädt)
- In diesem Zuge Verzicht auf Realisierung des Baugebietes „Vor der Trift“ nahe des Dingelstädter Stadtwaldes (gepl. Sporthotel) und eines Gewerbegebietes über das geplante Gewerbegebiet „Auf der Heide II“ hinaus
- Verzicht auf die Realisierung des Gewerbegebietes „Am Rode“ (nördlich des Bahnhofs) und eines Baugebietes nördlich der Straße Kefferhausen-Dingelstädt (beide aktuell nicht mehr verfolgt)

Industriegebiet „Auf dem Übel“, 1. und 2. Bauabschnitt, Erweiterung 2. Bauabschnitt

- Konsequente Umsetzung der Maßnahmen des Grünordnungsplanes:
 - Bepflanzung von randlichen Pflanzstreifen, entlang von Erschließungsstraßen, an Stellplätzen
 - Begrünung der Werkhallen zu 20 %
 - Ausgleichspflanzungen an ländlichen Wegen und am Bahndamm
 - Weitgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Teichen
- Bedarfsangepasste Erschließung
- Landschaftsgerechte Bebauung durch Bau von höheren, dominanten Gebäuden in Tallage und niedrigeren, weniger störenden Gebäuden in Kuppenlage
- Abriss der Hochsilos zur Beseitigung der wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Im Hinblick auf die Entwicklung von Verkehrsflächen wird verlangt:

- Verzicht auf den Bau einer Südumgehung des Stadtgebietes für den Güterverkehr des Industriegebietes „Auf dem Ubel“
- Die Stadt ist an zwei Seiten durch die alte Bahntrasse und im Osten durch den Damm der B247 NEU von der Landschaft abgeschnitten. Der südliche Stadtrand hat als einziger noch direkten Kontakt zur Landschaft und erlaubt ungehinderten und ungestörten Austritt aus der Stadt für die stadtnahe Erholung. Eine weitere Umgehungsstraße würde Dingelstedt vollständig in Verkehrswege einzwängen.

Zur Ausweisung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Borden, Natur und Landschaft werden folgende Bereiche vorgeschlagen (siehe Plan „Konzept Freiraum und Ökologie“), wobei der Waldumbau auch im Rahmen der forstlichen Nutzung möglich ist.

- Waidlichtung im Dingelstädter Stadtwald
- Strukturierung der Ackerfläche durch Pflanzung von kleinen Feldgehölzen
- Flächen im Hultental südlich des Industriegebietes „Auf dem Ubel“
- Entwicklung von Fichtengehölzen zu standortgerechtem Laubwald
- Fläche nahe der Bahnlinie nordwestlich von Dingelstädt
- Entwicklung von Fichtengehölzen zu standortgerechtem Laubwald

Zur Aufforstung mit standortgerechten Arten werden folgende Flächen vorgeschlagen:

- Flächen beidseitig der Kreuzbräuer Straße
- Fläche an der Straße Kefferhäuser Straße westlich des Bahnviaduktes
- Flächen am alten Bahndamm nördlich der Geflügelzuchtanlage

Aktualisierte Landschaftsplanerische Zielstellungen für die bauliche Entwicklung in der Gemarkung Dingelstädt

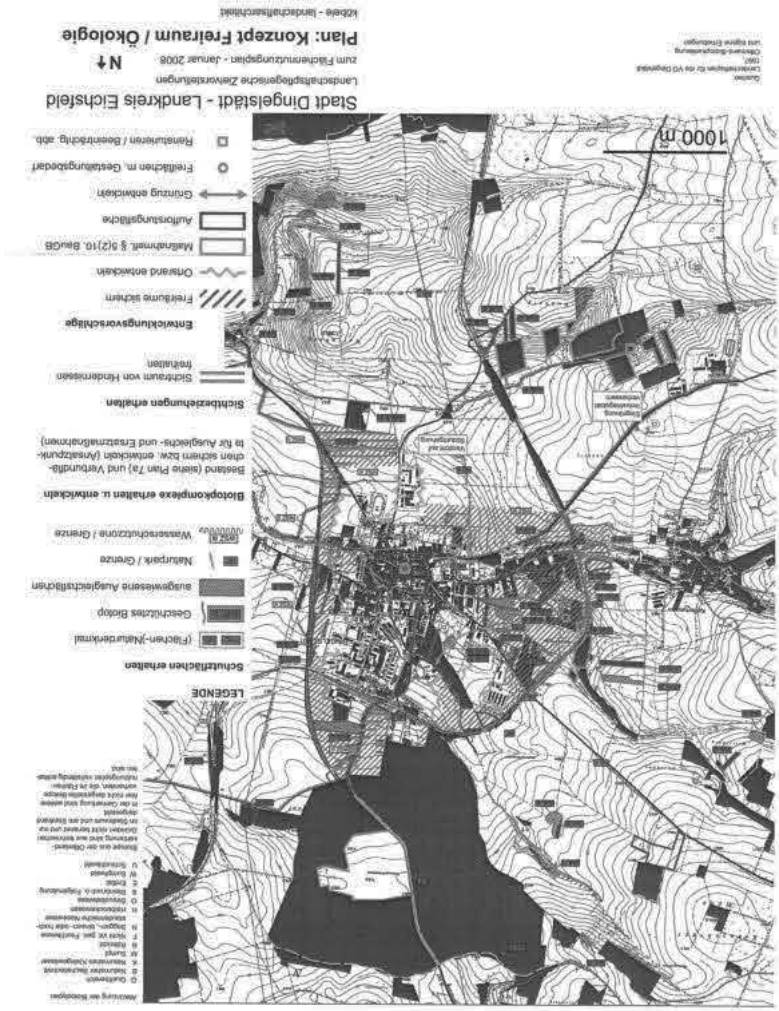
Den vorgenannten noch aktuellen Zielen des Landschaftsplanes sind folgende Punkte hinzuzufügen bzw. zu betonen:

Schutz von ökologisch wertvollen Bereichen:

- Freihaltung der Uferbereiche der Unstrut außerhalb der Altstadt von Bebauung in jeweils mindestens 20-30 m Breite
- Schutz der Rietwiesen als Grünfläche mit der Festsetzung Feuchtgrünland oder als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, keine Ausweitung der Gärten auf der Nordseite der Straße „Aue“ in das Grünland Richtung Rietbach

Schutz und Entwicklung von Ortsrändern

- Erhaltung des ökologisch, kulturhistorisch und für das Landschaftsbild hochwertigen Ortsrandes am Südwestrand der Altstadt
- Freihaltung des Dingelstädter Stadtwaldes von Bebauung an seinen noch unverbauten Waldrändern und Freihaltung des Blickes von dort und von der Bundesstraße 247 auf die Stadt
- Verbesserung der Eingrünung von beeinträchtigten Ortsrändern durch linienhafte und tief gestaffelte Pflanzungen, wenn die bauliche Entwicklung des betreffenden Bereichs abgeschlossen ist



Konflikte Flächennutzungsplan - Belange von Natur und Landschaft

In Teilbereichen ergeben sich Konflikte zwischen Bauleitplanung und Belangen von Natur und Landschaft, für die jeweils Lösungsmöglichkeiten (siehe Plan „Konzept Freiraum und Ökologie“) vorgeschlagen werden.

Erhaltung bzw. Entwicklung von Naherholungsmöglichkeiten:

- Erhaltung des Bahndammes der Kanonenbahn und seiner Vegetation
- Freihaltung der Niederung des Siechengrabens zwischen Bahnhofstraße und ehemaliger Bahntrasse von Bebauung, die den Charakter der traditionellen Kulturlandschaft stören würde
- Großzügige Gestaltung des Grünzuges und der Straße Triftweg (wertet auch die vorgesehenen Baugrundstücke auf)
- Schaffung von Grünwegen:
 - Von den Rietwiesen über das Feuchtgebiet „An der Mehlisee“ und die Kleingärten „An der Wolfskuhle“ bis zum Siechengraben
 - Von der Kerflöhe – lärmgeschützt – zur Unstrut und unstrutabwärts nach Silberhausen

Maßnahmen zur Entwicklung bzw. zur Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die vorrangig angegangen werden sollten, wenn im Rahmen der Eingriffsregelung Kompensation benötigt wird bzw. vorbereitend im Rahmen eines Kompensationspools:

- Umbau der Abstürze in der Unstrut zu Sohlrampen, Ausstattung mit Umflüssen o.ä. zur Wiederherstellung der biologischen Durchlässigkeit des derzeit zerschnittenen Gewässerlaufes
- Einbau eines Umflusses um den Stauteich der Wolkrambahäuser Mühle aus gleichen Gründen
- Renaturierung des Unstrutlaufes im Stadtgebiet unter Einhaltung des Hochwasserschutzes
- Renaturierung verbauter Quellen am Pfingstgraben und im Rietpark
- Abriss des das Landschaftsbild beeinträchtigenden nicht benötigten Schornsteins des Heizhauses sowie nicht mehr benötigter Hochsilos im Industriegebiet „Auf dem Übel“
- Aufforstung von kullissenartigen Teilflächen im Umfeld des Industriegebietes „Auf dem Übel“ zur Verbesserung der unzureichenden landschaftlichen Einbindung
- Maßnahmen zum besseren Biotopverbund der Biotopkomplexe lokaler Bedeutung in der westlichen Gemarkung

Tab 2: Übersicht der Konflikte (Positionen bezogen auf Plan „Räumliches Entwicklungskonzept“)

Pos.	Bereich / Maßnahme	Konflikt	Lösungsmöglichkeit
3	Umsetzung des Bebauungsplanes „im Heilgändich“	Bebauung am Unstruter ökologisch, für Landschaftsbild und für Hochwasserschutz negativ	Freistellung eines 20-30 m breiten Streifens von Bebauung bei einer Revision des B-Planes
4	Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“	Ausweitung der Siedlung gefährdet den Landschaftscharakter der Niederung des Siechengrabens mit ihrem Potential für stadtnahe Erholung in der Landschaft	Freihaltung der Grünlandniederung in etwa 70 m Breite, zur Bahn hin zunehmend Eingrünung der Wohnbebauung nach Vorbildern aus der traditionellen Kulturlandschaft (Streuobst, Hecken) mit tief gestaffeltem, weichen Übergang in die Niederung
6	Umsetzung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Mehlisee / Beutener Weg“	Bebauung der Wiesen am Beutener Weg vervollständigt die Isolation des Biotopkomplexes Mehlisee, indem die letzte Verbindung zu naturbetonten Bereichen (gehölzreiches Kleingartengebiet) abgeschnitten wird	Wiesenverbindung vom Biotopkomplex zum Kleingartengebiet erhalten, ggf. in Verbindung mit Grünweg Beutener Weg als Spielstraße o.ä. beruhigen
7	Umsetzung der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne am nördlichen Stadtrand	Gepflantes Sporthotel und Sportanlagen verbauen prägnanten Waldrand und den wichtigen „Ersten Anblick“ der Stadt von Norden, geplante Tankstelle degenen unproblematisch	Verzicht auf das Hotelbauvorhaben und Freihaltung der Flächen vor dem Wald, insbesondere des in Plan „Konzept Freiraum und Ökologie“ bezeichneten Sichtraums
17	Erweiterungsmöglichkeit Regelschule	Ausweitung der Siedlung gefährdet den Landschaftscharakter der Niederung des Siechengrabens mit ihrem Potential für stadtnahe Erholung in der Landschaft	Erweiterungsgebäude vom Grabenlauf weg verschieben, Freiflächengestaltung auf die Auensituation abstimmen mit typischen Elementen der traditionellen Kulturlandschaft
24	Entwicklung gewerblicher Bauflächen	Gefahr des Ausfernens der Stadt und Verlust eines prägnanten Stadtteingangs durch unstrukturierete, stadtgestalterisch anspruchsvolle Gewerbegebiete	Klare optische Zäsur zwischen Mülhäuser Straße und Gewerbegebiet, so dass der Stadtteingang symmetrisch bleibt und nicht westseitig vorgezogen wirkt Neuen Ortsrand nach Süden schaffen
26	Entwicklungsfläche zwischen „Dosborn“ und „Zum Lohberg“	Bauliche Entwicklung am Südwesstrand der Altstadt gefährdet letzten hochwertigen Ortsrand	Bereich möglichst ungestört erhalten; bei unabweisbarer Bebauung neuen Ortsrand in gleicher Art und Ausdehnung vorzügen
	Bebauung des Unstruterufers im Wohngebiet „Aue“	Fortsetzung der Bebauung verspielt Möglichkeit zur Erweiterung des Retentionsraumes der Unstrut	Grundstücke in Uferlage rechts der Unstrut nicht bebauen

Bedarf an vertiefenden Untersuchungen

Für die durch den in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan vorgesehene neue Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche ist die Eingriffsregelung vorzubereiten.

Zu drei Bereichen sind Detail-Untersuchungen zu empfehlen:

- Erweiterte Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Industriegebietes „Auf dem Übel“
- Städtebauliches Konzept zur Gestaltung des Städteinganges aus Richtung Kallmerode
Einzelfragen:
 - Neugestaltung der ehemaligen B 247 – Neutrassierung befreit von der Bahnquerung?
 - Grünzug Triftweg zum Stadtwald – Grün- und Gehölzflächen am Bahnhof
 - Kanonenbahn und Bahnhof Dingelstädt als Zeugen der Eisenbahngeschichte
- Schaffung von Grünwegen
 - Von den Riethwiesen über das Feuchtgebiet „An der Mehelsee“ und die Kleingärten „An der Wolfskuhle“ bis zum Siechengraben oberhalb der Bahnhofstraße
 - Von der Kerflehde – lärmgeschützt – zur Unstrut und unstrutabwärts nach Silberhausen

4. Umweltbericht für die Teilgebiete

- Wohnbaufläche „Am Siechenberg“
- Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehelsee“
- Mischgebiet „Hinter den Höfen“
- Gewerbliche Baufläche Südost
- Wohnbaufläche nördlich der Straße „Kerflehde“
- Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“

Inhaltsverzeichnis

4.1 Einleitung	96
4.1.1 Vorbemerkung	96
4.1.2 Lage und Größe der Teilgebiete	96
4.1.3 Umweltschutzziele	101
4.1.3.1 Fachgesetze	101
4.1.3.2 Raumordnung	102
4.1.3.3 Fachplanungen	103
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	105
4.2.1 Bestandaufnahme und Bewertung	105
4.2.1.1 Schutzgut Mensch	105
4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	109
4.2.1.3 Schutzgut Boden	110
4.2.1.4 Schutzgut Wasser	111
4.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft	113
4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	113
4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	122
4.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	122
4.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	123
4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	123
4.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	127
4.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	128
4.2.3.1 Schutzgut Mensch	128
4.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	129
4.2.3.3 Schutzgut Boden	130
4.2.3.4 Schutzgut Wasser	131
4.2.3.5 Schutzgut Klima / Luft	132
4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild	132
4.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	134
4.2.3.8 Zusammenfassung der Maßnahmen für die Entwicklungsbereiche	135
4.2.3.9 Eingriffsbilanz	141
4.3 Prüfung von Alternativen	144
4.4 Zusätzliche Angaben	144
4.4.1 Für die Umweltprüfung verwendete Verfahren	144
4.4.2 Zusammenfassung	144
4.5 Quellen	145

4.1 Einleitung

4.1.1 Vorbemerkung

Das Scoping fand statt in Einzelgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld, vertreten durch die Herren Hübenthal und Stitz, am 28.4.06. Auf einen formellen Scopingtermin wurde angesichts der schon vorliegenden umfangreichen Untersuchungen zu den Umweltbelangen einvernehmlich verzichtet.

Bei der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach BauGB § 3 (1) wurde festgestellt, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend abgehandelt worden sind und eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Darstellungen und Aussagen des Landschaftsplanes stattgefunden hat.

Auf Anregung der Träger wurden die Teilgebiete A und B Wohnbauflächen „Am Siechenberg“ und „Mehlissee“ sowie D Gewerbliche Baufläche Südost erheblich verkleinert und unterschreiten inzwischen das im Folgenden untersuchte Maß. Die jeweils verkleinerte Fläche ist in den Abschnitten 4.2.3.8 - Zusammenfassung der Maßnahmen und 4.2.3.9 – Eingriffsbilanz als Variante dargestellt und bewertet.

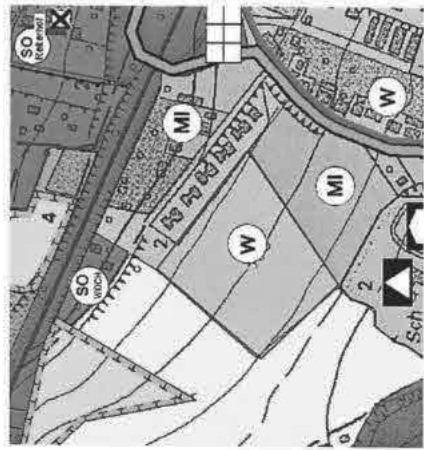
4.1.2 Lage und Größe der Teilgebiete

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Dingelstädt sind Entwicklungen mit bedeutendem Raumbedarf an sechs Stellen vorgesehen.

Abb. 1: Lage und Abgrenzung der Entwicklungsbereiche A-F der Flächennutzungsplanung

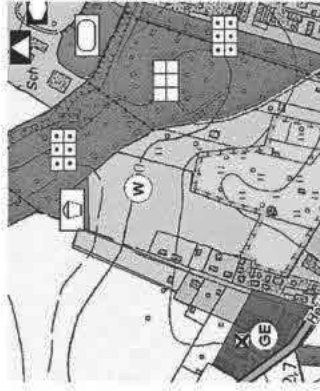
A Wohnbaufläche „Am Siechenberg“

Lage: Nordwestl. Stadtrand zwischen Stadtwald / Bahndamm und Siechengraben
Größe: Ca. 6,5 ha als Größe des Untersuchungsbereiches mit Umgebung (dicke rote Linie in Grafik rechts)



B Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehlisee“

Lage: Westl. Stadtrand angrz. an Wohngebiet „An der Mehlisee / Beurener Weg“
Größe: Ca. 0,8 ha als Größe des Untersuchungsbereiches mit Umgebung (dicke rote Linie in Grafik rechts)



Auszug F-Plan-Darstellung

Grafik rechts: Untersuchungsbereich zum Umweltbericht für Teilgebiet B

C Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“

Lage: Südl. Stadtrand am Dosborn
Größe: Ca. 2,0 ha

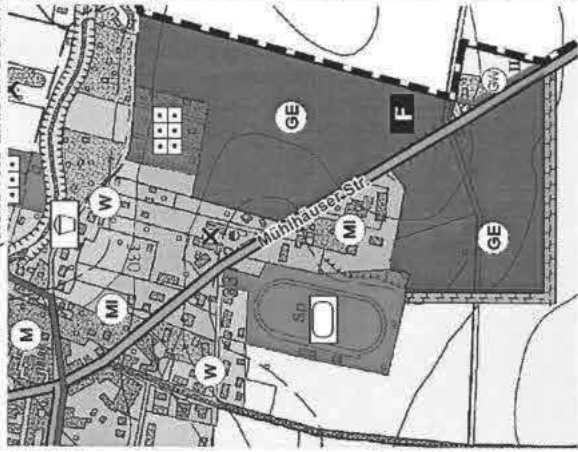


Auszug F-Plan-Darstellung

Grafik rechts: Untersuchungsbereich zum Umweltbericht für Teilgebiet C

D Gewerbliche Baufläche Südost

Lage: Am südöstl. Stadtrand zwischen Mülhäusern und Küllstedter Straße
 Größe: Ca. 16,5 ha als Größe des Untersuchungsgebietes mit Umgebung
 (dicke rote Linie in Grafik rechts)

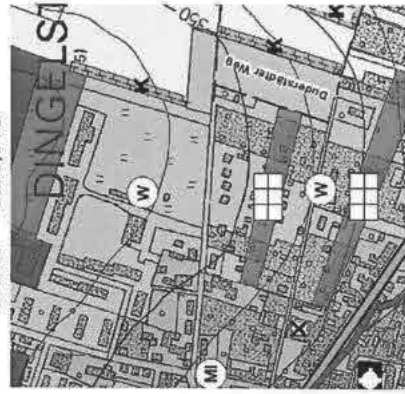


Auszug F-Plan-Darstellung

Grafik rechts: Untersuchungsbereich zum Umweltbericht für Teilgebiet D

E Wohnbaufläche nördlich der Straße „Kerflöhde“

Lage: Östlicher Stadtrand
 Größe: Ca. 0,3 ha

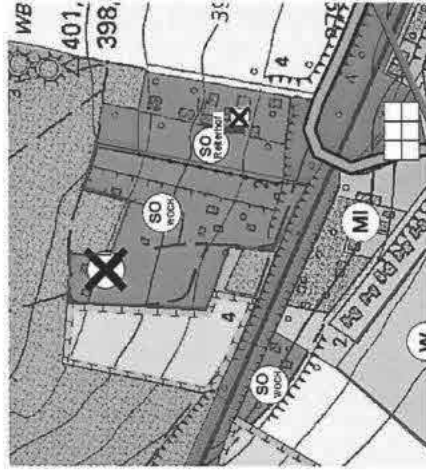


Auszug F-Plan-Darstellung

Grafik rechts: Untersuchungsbereich zum Umweltbericht für Teilgebiet E

F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“

Lage: Nördlicher Stadtrand zwischen ehemaliger Bahnstrecke und Stadtwald
 Größe: Ca. 2,6 ha



Auszug F-Plan-Darstellung

Grafik rechts: Untersuchungsbereich zum Umweltbericht für Teilgebiet F



Hinweis: Die Farbluftbildaufnahmen sind älteren Datums (vor 2000). Die SW-Luftbildaufnahmen vom Landesvermessungsamt im Erläuterungsbericht stammen aus der Befliegung 2004.

4.1.3 Umweltschutzziele

4.1.3.1 Fachgesetze

Das Baugesetzbuch legt Umweltschutzziele für die Bauleitplanung fest:

„Bauleitpläne sollen ... dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz ... Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ... die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

...

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ...“ (BauGB § 1 (5, 6))

Im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft legt das Bundesnaturschutzgesetz fest:

„Eingriffe in Natur und Landschaft ... sind Veränderungen ..., die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ (BNatSchG § 18 (1))

„Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). ...“ (BNatSchG § 19 (1, 2))

Das Baugesetzbuch übernimmt die Eingriffsregelung:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen ... Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung ... zu berücksichtigen. ...“ (BauGB § 1a)

4.1.3.2 Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan Nordthüringen von 1999 mit Änderungen von 2002 enthält in Bezug auf die Entwicklungsbereiche des Flächennutzungsplans Dingelstädt folgende für den Umweltbericht relevanten Festlegungen:

- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft „Muschelkalkteilhänge Dün / westliche Hainleite“ in der nördlichen Gemarkung.
Hier soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden. Betroffen ist der Entwicklungsbereich **F - Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“** mit den Zielen:
 - o Die abflussverzögernde Wirkung des Waldes und der Talbereiche soll flächendeckend erhalten werden und zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt beitragen.
 - o Das Gebiet soll vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser besonders geschützt werden.
 - o Die Lebensräume vom Aussterben bedrohter oder gefährdeter Arten sowie deren Lebensgemeinschaften sollen geschützt werden. Biotopverbundstrukturen sollen erhalten bzw. entwickelt werden.
 - o Landschaftsteile, die das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen, sollen erhalten werden.
- Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und Erholung „Fremdenverkehrsgebiet Eichsfeld - Teilgebiet Dün“ für die gesamte Gemarkung einschließlich des Stadtgebiets.
 - o Die Belange des Fremdenverkehrs und der Erholung sollen insbesondere bei raumbedeutenden Veränderungen berücksichtigt werden. Räumliche Veränderungen sollen nicht zu Lasten des Fremdenverkehrs und der Erholung vorgenommen werden.
 - o Dem Bedarf an Freizeitwohneinheiten soll an geeigneten Standorten Rechnung getragen werden.
- Vorranggebiet für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel in der südlichen Gemarkung.
Hier sollen die landwirtschaftliche Nutzung und die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit Vorrang vor allen anderen raumbedeutsamen Nutzungen haben. Es sind nur solche Nutzungen möglich, die der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegenstehen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Betroffen ist der Entwicklungsbereich **D - Gewerbliche Baufläche Südost**, der in seinem südöstlichen Teilbereich in das Vorranggebiet hineinreicht.

4.1.3.3 Fachplanungen

4.1.3.3.1 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt liegt ein Landschaftsplan¹ vor, der in Thüringen die Funktion eines Naturschutz-Fachplanes auf Kreisebene hat und der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zugeordnet ist. Seine Aussagen zum Stadtgebiet sind im Grünordnerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan eingehend dargestellt und aktualisiert worden.

Für die sechs Stadterweiterungsflächen sind folgende Aussagen von Bedeutung:

- A Wohnbaufläche „Am Siechenberg“**
Der bestehende Ortsrand ist aufgrund schlecht eingegrünter Bauflächen mangelhaft ausgebildet und soll entwickelt werden. Die für naturbetonte Erholung und als radialer Grünzug wichtige Niederung des Siechengrabens soll als Freiraum gesichert werden.
- B Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehisee“**
Der bestehende Ortsrand ist aufgrund schlecht eingegrünter jüngerer Bauflächen mangelhaft ausgebildet und soll entwickelt werden. Der Landschaftsplan sieht hier ausdrücklich eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung mit der Straße „An der Mehisee“ vor, mit der die Zäsur zwischen Stadtgebiet und Hühnerzuchtanlage erhalten werden soll. Vom oberen Siechengraben mit den begleitenden Kleingartenflächen soll ein Grünzug möglichst über die naturbetonten Feuchflächen „An der Mehisee“ zu den Riethiesen geführt werden. Wenn das z.B. aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar sein sollte, käme auch die Erschließungsstraße „An der Mehisee“ für die Führung des Grünzuges in Frage.

- C Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“**
Die wertvollen Freiflächen des letzten noch mehr oder weniger original erhaltenen historischen Ortsrandes der Altstadt sollen erhalten und gesichert werden.

- D Gewerbliche Baufläche Südost**
Der Ortsrand an den neuen Gewerbeflächen entlang der Mühnhäuser Straße ist schlecht ausgebildet und soll entwickelt werden. Die gilt auch für den im Westen nahe gelegenen Agrarkomplex, der unzureichend eingegrünt ist. Die Freiflächen zwischen Kühltaster und Mühnhäuser Straße vor der südöstlichen Stadt sollen erhalten und gesichert werden.

- E Wohnbaufläche nördliche der Straße „Kerflende“**
Der Ortsrand ist hier durchschnittlich ausgeprägt. Der Landschaftsplan sieht für den östlichen Stadtrand eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung vor. Dies bezog sich zur Bearbeitungszeit 1997 auf die Erhaltung der östlichen Stadtansicht mit vorgelagerten Grünland-, Grabeland- und Streuobstflächen. Inzwischen ist diese Begrenzung auch im Hinblick auf die neue Dammtrasse der B 247 von Bedeutung, von der Lärm- und Luftbelastungen ausgehen.

- F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“**
Der Landschaftsplan verlangt in der Waldrandlage eine Begrenzung der vorhandenen Wochenhaus-Bauflächen auf den (allerdings unvollständig ausgewiesenen) Bestand aus ökologischen bzw. gestalterischen Gründen. Die südöstliche Teilfläche soll als Grünfläche für Gärten verbleiben. Der verfüllte Steinbruch wird als Altlastenverdachtsfläche angegeben.

4.1.3.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Geschützte Biotope nach § 18 ThürNatG gibt es nur im Bereich D an dessen südlicher Spitze mit einer Streuobstwiese. Ein weiteres geschütztes Feuchtbiotop liegt südlich des Bereiches C im vorgelagerten Grünland, ist aber gut 70 m Meter entfernt und von der vorgesehene Stadtentwicklung nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete und -objekte sind nicht betroffen.

4.1.3.3.3 Wasserwirtschaft

Die Entwicklungsbereiche C und D liegen in der Trinkwasserschutzzone III. Entwicklungsbereich D (Gewerbliche Baufläche Südost) grenzt im Osten an die Mühnhäuser Straße, hinter der die Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassungen bei Silberhausen beginnt.

¹ Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt, Landkreis Eichsfeld, Hrsng. Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis, Doppel-Landschaftsplanung, Göttingen 1997.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandaufnahme und Bewertung

Untersucht werden hier die 6 Entwicklungsbereiche in den oben angegebenen Grenzen. Die weitere Umgebung ist im Grünordnerischen Beitrag untersucht worden, dessen Ergebnisse hier einbezogen werden.

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.¹

Bedingt durch den ungewöhnlich leicht auswaschbaren geologischen Untergrund sind für Dingelstädt Fragen der Baugrundsicherheit zu beachten.

4.2.1.1.1 Immissionen

Für die Entwicklungsbereiche sind bei einem ersten Screening folgende Belastungssituationen denkbar:

- Die Entwicklungsbereiche A Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ und B „An der Mehlsee-West“ mit geplanter Wohnnutzung liegen in Lee einer Hühnerzuchtanlage mit Kükenaufzucht und Jungnemenhaltung an der Heiligenstädter Straße. Hier könnte es zu Belastungen durch Geruchsmissionen kommen. Der Entwicklungsbereich F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“ liegt ebenfalls im Abwindbereich, allerdings hinter Bereich A und wäre deutlich geringer betroffen
- Der Entwicklungsbereich D „Gewerbliche Baufläche Südost“ liegt in Lee des Landwirtschaftszentrums „Unstrutta“ e.G. Der Betrieb hat eine umfangreiche Rinder- und Schafhaltung, durch die es zu Belastungen aufgrund von Geruchsmissionen kommen könnte. Die „Gewerbliche Baufläche Südost“ könnte auch von Lärmimmissionen betroffen sein durch die zwischen 50 und 200 m weiter östlich neu trassierte B 247.
- Der Entwicklungsbereich E Wohnbaufläche nördlich der Straße „Kerflehde“ liegt wie auch die schon vorhandenen Wohnbauflächen am östlichen Stadtrand nahe der Dammtrasse der B 247 mit dem Risiko einer entsprechenden Lärm- und Luftbelastung.

Für die Hühnerzuchtanlage liegt ein Immissionsgutachten¹ vor, in dem Geruchsbelastungen im Hinblick auf Wohnnutzung untersucht worden sind. Danach ist für den Westrand des Entwicklungsbereichs A mit einem Immissionswert von mehr als 10 % der Jahresstrand des mit einer Geruchsbelastung durch die Hühnerzucht zu rechnen. Diese Belastung ist mit einer Wohnnutzung nicht mehr vereinbar. Der überwiegende Teil des Entwicklungsbereichs A und der gesamte Entwicklungsbereich B erreichen diesen kritischen Grenzwert nicht. Bereich F ist noch weniger betroffen. Sie sind somit alle als Wohnbaufläche geeignet. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Belastung erhöht hat.

Abb. 2: Geruchsmissions-Zusatzbelastung aus Emissionen der Tierhaltung der Kükenaufzucht GmbH Breitenworbis (Wahrmehmungshäufigkeit in % der Jahresstunden)¹



Der Bereich D ist mit der hier vorgesehenen gewerblichen Entwicklung weniger empfindlich gegen Immissionsbelastung, weil das dort vorgesehene Gewerbe selbst solche Belastungen hervorbringen kann und die Grenzwerte entsprechend höher gesetzt werden als für Wohnbauflächen. Damit besteht hier eine größere Toleranz.

¹ TÜV (1994): Gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Geruchsbelastungen in vorgesehenen Bebauungsplangebieten der Stadt 37357 Dingelstädt, resultierend aus Emissionen der Geflügelhaltung der Kükenaufzuchtgesellschaft mbH Breitenworbis in 37357 Dingelstädt. TÜV Ostdeutschland Sicherheit und Umweltschutz GmbH, Hermsdorf.

¹ SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIERDE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitsstelle zu den Auswirkungen des FAG Bau 2004 auf die Ausweisung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohnungsentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag.

Über die Wirkung einer Geruchsbelastung aus dem Landwirtschaftszentrum auf benachbarte Nutzungen liegt bisher keine Untersuchung vor. Die hier gehaltenen Rinder- und Schafbestände rufen eine wesentlich geringere Geruchsbelastung hervor als Schweine- oder Hühnerhaltung. Seitens der Immissionsschutzbehörde beim Staatlichen Umweltamt Sonderhausen wird ein Vorsorgeabstand von 260 m gerechnet ab dem Emissionsschwerpunkt (Zentrum der Stallanlage) für angemessen erachtet.

Die Immissionssituation ist im Rahmen eines Bebauungsplanes für die Gewerbeflächen zu klären.

Etwas Emissionen aus den geplanten gewerblichen Bauflächen könnten eine Beeinträchtigung werden für die nördlich angrenzenden Gemischten Bauflächen, die Grünfläche des Hunde- und Reitsportplatzes sowie bei hohen Belastungswerten auch für das Landwirtschaftszentrum.

Der Bereich E mit seiner kleinen Wohnbaufläche ist in seiner Position zur Bundesstraße vergleichbar mit den benachbarten Wohnbauflächen aus jüngerer Zeit. Auf diesen Flächen bestehen - teils hinter Lärmschutzwällen - zuträgliche Verhältnisse für Wohnen, die auch für den Bereich E erreicht werden können.

4.2.1.1.2 Baugrundsicherheit

Der Muschelkalkuntergrund im Dingelstädter Talkessel weist beträchtliche Anteile an wasserlöslichen Gipsen bzw. Anhydriten auf. Diese Gesteinsanteile sind durch Grundwasser und Sickerwasser auswaschbar, so dass Hohlräume entstehen können (Subrosion). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es an der Bodenoberfläche zu Senkungen oder sogar Einstürzen kommen kann. Die Entwicklungsbereiche A-F werden im Subrosionskataster der Thüringer Landesanstalt für Geologie in die Gefährdungsklasse B-b-1-2 eingestuft. Dies bedeutet: Geringfügige bruchlose und lang andauernde Senkungen an der Erdoberfläche sind prinzipiell möglich. Erdfälle und Einsenkungen können auftreten, kommen aber selten vor.

Aufgrund dieser gewissen Gefährdung ist bei Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung zu empfehlen.

Das konzentrierte Versickern von Oberflächenwasser kann die Subrosion fördern und ist möglichst zu vermeiden. Versickerung von Niederschlagswasser darf demzufolge nur flächig über die Bodenoberfläche erfolgen. Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. dürfen nicht verwendet werden. Die Versickerungsflächen müssen in einem großzügigen Verhältnis zu den Versickerungsflächen stehen. In verdichteter Bebauung ist von einer Versickerung abzuraten.

4.2.1.1.3 Altlasten

Entwicklungsbereich F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“ liegt auf einem jetzt verfüllten ehemaligen Steinbruch. Die Fläche gilt als Altlastenverdachtsfläche (THALIS Thüringer Altlasteninformationssystem; Nr. 017046). Nach Kenntnis der Stadt Dingelstädt ist zur Auffüllung des Steinbruchs Asche verwendet worden. Eine präzise Abgrenzung des Auffüllbereichs liegt nicht vor. Der überwiegende Teil des anzunehmenden Auffüllbereichs wird schon seit längerem als Gartenland genutzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch eine Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche zu klären, ob und welcher Sanierungsbedarf besteht.

4.2.1.1.4 Naherholung und Wohnqualität

Die Entwicklungsbereiche A und B, Wohnbauflächen „Am Siechenberg“ und „An der Mehlsee-West“ bieten mit einer Südwestexposition und nahe gelegenen Grünflächen hervorragende Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Auch der Bereich C „Hinter den Höfen“ eignet sich mit der ruhigen südseitigen Stadtrandlage und vorgelagerten landschaftlich reizvollen Flächen sehr gut für eine Wohn- bzw. Gemischte Nutzung.

Die Bereiche A und B sind selbst keine Naherholungsflächen, A berührt mit der Siechengrabbenniederung jedoch eine bedeutende derartige Fläche und kann diese ggf. beeinträchtigen (siehe dazu auch Abschnitt 4.2.1.6).

Für die Naherholung wichtige Flächen im Umkreis von Bereich B sind die Kleingartenanlagen „An der Wolfskuhle“ und der anschließende Siechengraben. Darüber hinaus stehen die Riethwiesen zur Verfügung.

Der strukturreiche, tief gestaffelte Ortsrand, in dem Entwicklungsbereich C vorgesehen ist, dient auch der Naherholung für die Altstadt und die südlichen Stadtviertel. Eine Teilbebauung führt hier zu Beeinträchtigungen. Zu berücksichtigen ist allerdings eine Vorbelastung des südlichen Stadtrandes durch schleichende Bebauung der letzten Jahre u.a. mit Gewerbebetrieben.

Die mit Entwicklungsbereich E vorgesehenen Wohnbauflächen sind in einer leichten Südhanglage ebenfalls geeignet für eine Wohnnutzung. Die vorgelagerte Ortsumgehungsstraße beeinträchtigt allerdings die Erholungsqualität des östlichen Stadtrandes erheblich. Die Damtramse blockiert zudem den Zugang zur Gemarkung Silberhausen für wohnungsnaher Erholung. Somit stehen für diesen Bereich nur innerörtliche Grünflächen zur Verfügung.

Der Bereich D - „Gewerbliche Baufläche Südost“ ist mit seiner geplanten Nutzung weniger auf Wohn- und Naherholungsqualität ausgerichtet. Die für ihn in Anspruch genommenen Flächen sind für die Naherholung nicht von Bedeutung. Seine Bebauung kann sich aber negativ auf die Aufenthaltsqualität der nördlich angrenzenden Hunde- und Reitsportanlage (Naherholungsfunktionen) sowie der benachbarten Gemischten Bauflächen, in der auch Wohnnutzung möglich ist, auswirken.

Der Bereich F - Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“ liegt unmittelbar am Stadtwald, der für die Naherholung eine große Bedeutung hat. Die Wochenendausnutzung trifft hier auf eine besonders hohe Lagegunst. Eine umfangreiche Vergrößerung bzw. Verdichtung des Bestands von Wochenendhäusern könnte die Naherholungsfunktionen beeinträchtigen. Zu nennen ist hier die Wirkung auf das Landschaftsbild und damit auf den bisher in großen Teilen noch naturbetonten Charakter des Bereichs. Weiterhin würde das Betreten der Landschaft durch eine Erweiterung von eingefriedeten Flächen in entsprechendem Maß eingeschränkt.

Problematisch ist ein beschleunigt verlaufender Trend zu verstärktem Gartenflächen im Bereich F, durch den das Gebiet seinen typischen reizvollen Charakter verliert (siehe dazu Abschnitt 4.2.1.6).

4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.¹

In den Entwicklungsbereichen wurden folgende Biotypen getunden und bewertet:

Tab. 1: Übersichtstabelle Biotopbestand und -wert der Entwicklungsbereiche A-F²

Bereich	Bemerkungen	Code	Biotyp	Bedeutung	Wert	Wertstufe		
						sehr gering	gering	hoch
						§ Geschütztes Biotop nach § 18 ThürNatG		
A	Fast ausschließlich großräumige Ackerfläche, kleine ruderalisierte Ackerbrache im Zusammenhang mit dem Bebauungsbestand am nordöstlichen Teilgebiet (jeweils < 5 %)	4110	Ackerland	Gering	2	Wertstufe 2 gering	Wertstufe 4 hoch	§ Geschütztes Biotop
		4170	Ackerbrache auf Kalk	Mittel	3			
		9111	Wohnfläche mit niedriger offener Bauweise	Sehr gering	1			
B	An der Bahn verbusste Obstgärten, Rand eines Großfeldes, nur am Südende eine Gartenfläche einbezogen (ca. 15 %)	9359	Gartenbrache	Gering ³	2	Wertstufe 5 sehr hoch		
		4110	Ackerland	Gering	2			
C	Überwiegend Grünland mit klein strukturierten Acker- bzw. Grabelandstreifen, westliches Drittel strukturreiche Gartenflächen, kleinfächig strukturreich mit alten Obsthochstämmen	4250	Intensiv-Grünland	Mittel	3			
		9391	Grabeland	Mittel	3			
		9351	Garten in Nutzung	Mittel	3			
D	Überwiegend Großfeld, im Nordosten Grünland und Feldweg mit Feldgehölz (jeweils < 5 %)	4110	Ackerland	Gering	2			
		4250	Intensiv-Grünland	Mittel	3			
		6214	Naturnahes Feldgehölz aus Laubholz	Hoch	4			
E	Angrenzend an Südoestecke kleine Streuobstwiese (Geschütztes Biotop)	6510	Streuobstwiese §	Hoch	4			
		4110	Ackerland	Gering	2			
F	Strukturreicher Wochenendhausbestand und strukturreicher Garten auf verfülltem Steinbruch mit Ruderalflur und Grünland zwischen zwei Kiefernwäldchen, gehölzbestandenerm Bahndamm und kulturbestimmtem Buchenwald (Gehölzbestände nicht in Anspruch genommen)	4250	Intensiv-Grünland	Mittel	3			
		471.2	Ruderalflur mit 20-40 % Gehölzdeckung	Mittel	3			
		6215-3	Sonst. Feldgehölz, naturfern, gemischter Bestand	Mittel	3			
		6224-1	Sonst. Laubgebüsch	Hoch	4			
		7100	Wald	Mittel	3			
		9116	Wochenendhausbebauung	Mittel	3			
		9351	Garten in Nutzung	Gering	2			

¹ SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Ausweisung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohn- und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtebund.

² Thür. Min. f. Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Anleitung zur Bewertung der Biotypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

³ Wertbestimmend ist nicht der Bestand (Wert = 3), sondern der Wert der baurechtlich zulässigen Nutzung als Wochenendhausgrundstück mit ggf. nur Rasen und ökologisch geringwertigen Ziergehölzen

In den Eingriffsbereichen und ihrer unmittelbare Umgebung kommen seltene oder gefährdete bzw. vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten nicht vor. Die betroffenen Lebensräume sind überwiegend von geringem bis mittlerem Wert. Wertvolle Biotopbestände sind nur in zwei Entwicklungsbereichen vorhanden:

- D „Gewerbliche Baufläche Südost“ mit einem kleinen Feldgehölz. Hier grenzt mit einer Streuobstwiese ein wertvolles Geschütztes Biotop an die Südoestecke an.
- F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“. Reichhaltige alte Strauchhecken an den Böschungen der ehemaligen Bahnstrecke angrenzend an das Sondergebiet

Aspekte der Biotopvernetzung spielen überwiegend keine Rolle:

Eine bedeutende Struktur ist hier die Niederung des Siechengrabsens, die auf der Seite des Entwicklungsbereiches A allerdings in mindestens 70 m Breite frei gehalten wird. Dies entspricht der vollen Breite der Niederung und vermeidet somit schon eine Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktion.

Die Gebüschbestände der ehemaligen Bahnlinie, an die der Entwicklungsbereich F angrenzt, sind im Zusammenspiel mit den mageren Böschungen ebenfalls ein lineares Vernetzungselement. Laut Festlegungen des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Muschelkalkteilhänge Dün / westliche Hainleite“ sollen diese Verbundstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden. Die vorgesehene bauliche Entwicklung berührt die Gebüschstrukturen jedoch nicht. Bei ggf. notwendigen Erschließungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass es hier zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung kommt.

Das Feuchtgebiet „An der Mehisee“ ist weitgehend von Siedlungsstrukturen eingeschlossen bzw. sind diese in rechtskräftigen Bebauungsplänen planerisch Bestand. Die Isolation des Biotopkomplexes entwertet diesen drastisch. Dies ist allerdings als bestehende Vorbelastung anzusehen. Eine Bebauung des Entwicklungsbereiches B führt zu keiner weiteren Verschlechterung.

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen.¹

- als Träger der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- als Filter zur Reinigung von Luft und Wasser
- als Speicher zur Regulierung von Wasserkreisläufen, Temperaturbildung und damit als ein Element der Klimaentwicklung
- als Naturkörper, der Lebensraum von Organismen ist, denen eine Bedeutung beim Abbau organische Stoffe und im Kreislauf von Kohlenstoff und mineralischen Nährstoffen zukommt

¹ SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Ausweisung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohn- und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtebund.

- als Puffer, der durch die physikochemische und chemische Bindung die Auswaschung oder Verflüchtigung von Nährstoffen und anderen Elementen verhindert
- als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte durch seinen vielschichtigen Aufbau

Der Untersuchungsraum liegt überwiegend auf Kalkuntergrund, der stellenweise durch Lössauflagen überdeckt ist.

Die Böden der Entwicklungsbereiche A-F weisen durchweg eine mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Aufgrund des durchlässigen Untergrundes sind sie empfindlich, teils sogar sehr empfindlich gegen Schadstoffeintrag. Diese Empfindlichkeit ist vor allem für Gewerbliche Nutzung ein Risikofaktor.

Tab. 2: Übersichtstabelle Bodenbestand und -wert der Entwicklungsbereiche A-F¹

Bereich	Bodentyp	Bemerkungen	Natürliche Ertragsfähigkeit	Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag
A	Lössfahlerde / -Staugley Hanglehm	Oberhang Unterhang	Mittel Hoch	Sehr hoch Hoch
B	Kalkton-Rendzina Lössfahlerde / -Staugley	Oberhang Unterhang	Mittel Hoch	Sehr hoch Hoch
C	Lössfahlerde / -Staugley		Hoch	Hoch
D	Lössfahlerde / -Staugley Kalkton-Rendzina	Nordteil Südwestteil Hohe Schadstoffbelastung am Ostrand durch B 247	Hoch Hoch	Hoch Hoch
E	Lössfahlerde / -Staugley		Mittel	Hoch
F	Durch Abgrabung überformt, Gartenboden, Randbereiche / Umgebung Löss-Staugley	Ehem. Steinbruch, verfüllt, Altlastenverdachtsfläche	Mittel	Hoch

Bereich D ist vorbelastet an seinem östlichen Rand entlang der Trasse der Bundesstraße 247. Hier liegt aufgrund der Verkehrsdichte (> 5000 Kfz/Tag) eine hohe Belastung mit verkehrstypischen Schadstoffeinträgen vor (Blei, Reifenabrieb, Polyzyklische Kohlenwasserstoffe). Der Bereich D berührt mit seinem südöstlichen Teil ein raumordnerisches Vorranggebiet für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel. Im Vorranggebiet sind

¹ Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt, Landkreis Eichsfeld. Hrsg. Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis, Doppel/Landschaftsplanung, Göttingen 1997.

nur Nutzungen möglich, die der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegenstehen bzw. diese nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bereich F ist vorbelastet durch eine Altlastenverdachtsfläche, einen aufgefüllten ehemaligen Steinbruch, auf dem heute Wochenendhäuser, Gärten und Ruderafluren stehen. Die vorhandene Bebauung ist im Hinblick auf die durch sie bewirkte Versiegelung ebenfalls als gewisse Vorbelastung anzusehen.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Sie sind als Trinkwasser lebensnotwendig und dienen der Wirtschaft als Transport- und Produktionsmittel. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind damit Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.¹

In den Entwicklungsbereichen A-F gibt es nur ein Gewässer, den Siechengraben südwestlich von Bereich A Wohnbaugelbiet Siechenberg als Gewässer 2. Ordnung. Er führt nur gelegentlich Wasser (Schneeschmelze, nach starken Niederschlägen). Der Siechengraben wird durch den Entwicklungsbereich A nicht berührt. Es wird ein Abstand von mindestens 70 m eingehalten.

Der Bereich C Wohnbaugelbiet „Hinter den Höfen“ ist hochwassergefährdet. Hier kommen zur Schneeschmelze und ggf. auch bei Starkregen erhebliche Mengen an Oberflächenwasser an, die von den südwestlich gelegenen Hängen zusammenlaufen. Die Vorflut ist dem zeitweise nicht gewachsen, so dass es zu verzögertem Abfluss mit Hochwasser kommt.

Im Untersuchungsraum gibt es Grundwasser im Muschelkalk. Für die Entwicklungsbereiche liegt der Grundwasserflur-Abstand überwiegend über 20 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist hoch. D.h. in den durchlässigen Böden und Basisgesteinen versickert Niederschlagswasser leicht. Die positiv zu bewertende gute Grundwasserneubildung ist im Hinblick auf Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag ins Grundwasser ein Manko. Mit dem Sickerwasser können natürlich auch Schadstoffe entsprechend leicht ins Grundwasser gelangen und dieses kontaminieren. Dies ist besonders bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu beachten, wie in Entwicklungsbereich D vorgesehen.

Die mögliche Altlastenproblematik des verfüllten Steinbruchs in Entwicklungsbereich F ist ggf. eine erhebliche Vorbelastung des Grundwassers. Eine vernachlässigbare Vorbelastung stellt die insgesamt geringe Versiegelung durch den Bestand an Wochenendhäusern im Entwicklungsbereich dar, zumal das Regenwasser von Dächern und Wegen vorort versickert. Die Raumordnung verlangt für diesen Bereich, das Grundwasser vor Schadstoffen besonders zu schützen und bestehende abflussverzögernde Wirkungen für Niederschlagswasser zu erhalten.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser im ganzen Stadtgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht mehr in seiner natürlichen Beschaffenheit vorliegt.

¹ SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitsstelle zu den Auswirkungen des FAG Bau 2004 auf die Ausweisung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohnung und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag.

4.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage - wir brauchen sie zum Atmen. Neben der menschlichen Gesundheit werden Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter durch Luftverunreinigungen beeinträchtigt. Der Begriff „Luftverunreinigung“ umfasst (gem. § 3 Abs. 4 BImSchG) „Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe“. Auf Luftverunreinigungen bzw. -veränderungen sind Belastungen des Klimas sowohl auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen bis hin zur globalen Ebene zurückzuführen.¹

Weiterhin wird das Klima auf allen Ebenen durch die Bewegung der Luft bestimmt. Für das Kleinklima sind hierbei örtliche Winde und Kaltluftflüsse von großer Bedeutung. Letztere beeinflussen das Klima im Siedlungsraum durch den Zufluss kühler Luft in heißen Sommernächten bzw. durch die bekannten winterlichen Inversionswetterlagen in Talkesseln mit ihrer zeitweiligen Speicherung der Siedlungsluft einschließlich aller enthaltenen Verunreinigungen.

Das austauscharme Lokalklima der Ortslage Dingelstädt ist besonders empfindlich gegen ortsbürtige Luftbelastung, wie in der Zeit, als die Gießerei der DIMA noch intensiv betrieben wurde, überdeutlich war. Der Ringwall des Bahndammes am westlichen Stadtrand vermindert den Luftaustausch zusätzlich. Kaltluft, die in Sommernächten zur Kühlung gebraucht würde, staut sich oberhalb des Dammes und fehlt in der Stadt. Im Winter kommt es leicht zu Inversionswetterlagen, bei denen der Luftaustausch aus dem Talkessel heraus unterbunden wird und Abgase von dort nicht abziehen.

Die Niederung des Siechengrabens übernimmt, wenn auch beeinträchtigt durch den querenden Bahndamm eine Leitungsfunktion für in die Stadt einströmende Kaltluft. Dazu muss sie frei sein von regelartigen Hindernissen aus Bebauung oder Gehölzbeständen.

Für den Entwicklungsbereich D Gewerbliche Baufläche Südost wäre die Ansiedlung von Betrieben mit Luftemissionen problematisch.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Bedeutung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke des Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen. Neben dem Erleben und Erfahren der natürlich gewachsenen Landschaften, wie auch der Kulturlandschaften, geht es um deren Informations- und Dokumentationsfunktion in Bezug auf gesellschaftliche und natürliche Veränderungsprozesse.¹

Das Landschaftsbild ist im Siedlungsbereich gleich dem Ortsbild. Das natürliche Landschaftsbild bzw. das Bild der traditionellen Kulturlandschaft ist im Siedlungsbereich stark überformt. Von der natürlichen Landschaft bleiben nur elementare Eigenheiten wie insbe-

sondere das Relief und bedeutende Gewässer erhalten. Ortsbilder können reizvoll und harmonisch wirken, aber auch belanglos oder störend.

Die Bebauung neuer Bereiche verändert das Ortsbild in der Regel. Es ist zu untersuchen, inwieweit es dabei zu Beeinträchtigungen kommt und in diesem Zusammenhang wie empfindlich das örtliche Landschaftsbild ist.

Seitens der Raumordnung kommt dem Orts- und Landschaftsbild in der gesamten Gemarkung insofern eine erhöhte Bedeutung zu, als räumliche Veränderungen nicht zu Lasten des Fremdenverkehrs und der Erholung vorgenommen werden sollen.

Die Stadt Dingelstädt liegt im Talkessel der Unstrut. Die lokale Topographie weist im nördlichen Stadtgebiet Südhanglagen mit beträchtlichem Gefälle auf. Der Talgrund ist flach und von Natur aus sumpfig. Der südliche Stadtrand steigt weniger steil wieder an. Von den höher gelegenen Kesselrändern aus kann die Stadt überschaut werden. Die Hanglagen sind ihrerseits von unterhalb bzw. vom Gegenhang aus einsehbar.

Für die Entwicklungsbereiche A-F ist folgendes festzustellen:

A Wohnbaufläche „Am Stechenberg“

Der zur Bebauung vorgesehene Südwesthang ist derzeit offenes Ackerland ohne räumlich wirksame Strukturen wie z.B. Gehölze. Der Bahndamm und der vorgelagerte Siedlungsstreifen bilden einen Rand und verstellen zugleich den Blick aus nördlicher Richtung. Der Lauf des Siechengrabens wirkt mit begleitenden Gehölzen naturbetont. Der Gegenhang der Niederung wird von Kleingärten eingenommen, die im Sommer durch den Galeriewald verdeckt sind. Der bestehende Ortsrand ist schlecht ausgebildet. Es gibt an der Bebauung des Weihbühlpfades und der Bahnhofstraße keine wirksame Eingrünung.

Abb. 3: Schlecht ausgebildeter Siedlungsrand des Weihbühlpfades



Abb. 4: Naturbelonter Lauf des Siechengrabens

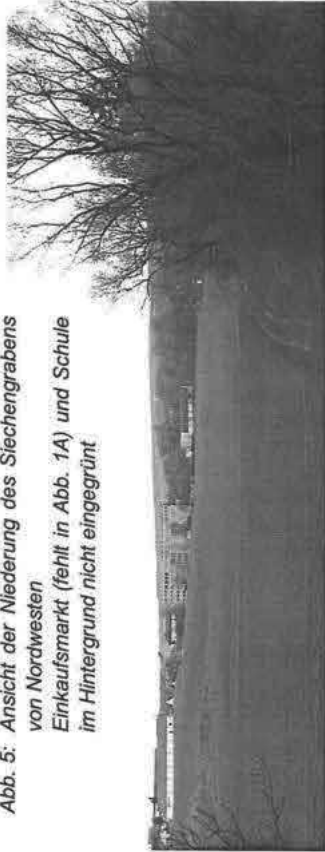


Die für die Naherholung bedeutsame Niederung des Siechengrabens ist gut erlebbar. Der Gewässertauf ist mit seinem Gehölzstreifen typisch für die traditionelle Kulturlandschaft ausgeprägt. Seine Niederung ist im Kontrast zum offenen angrenzenden Hang klar definiert. Die großflächige, unstrukturierte Ackernutzung auf dem Hang ist eine gewisse Vorbelastung.

¹ SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohnung und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtebund.

Die Niederung ist empfindlich gegen eine Auffüllung mit Bepflanzung oder Bebauung. Dies nähme ihr ihre typische Eigenheit.

Abb. 5: Ansicht der Niederung des Siechengrabens von Nordwesten
Einkaufsmarkt (fehlt in Abb. 1A) und Schule im Hintergrund nicht eingegrünt



B Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehlisee“

Der Entwicklungsbereich liegt vorgelagert vor einem Neubaugebiet, das zur Landschaft hin mit der Erschließungsstraße „An der Mehlisee“ endet. Eine Eingrünung fehlt. Das nördliche Ende des Neubaugebietes angrenzend an die Kleingärten „An der Wolfskuhle“ ist Grünfläche.

Das geplante Wohnbaubereich umfasst eine Häuserzeile an der Westseite der Erschließungsstraße. Die Gärten würden den neuen Ortsrand bilden. Der Bereich ist aufgrund des derzeit schlecht ausgebildeten Ortsrandes optisch vorbelastet.

Der westlich vorgelagerten Ackerfläche kommt nur geringer Wert für das Orts- und Landschaftsbild zu. Sie ist jedoch sehr wichtig als Zäsur zwischen Wohnbereich und den Gewerbeflächen sowie der Hühnerzuchtanlage (siehe Abb. 1B und 6).

Abb. 6: Schlecht ausgebildeter Siedlungsrand des Neubaugebietes „An der Mehlisee“, Blick von Westen
(Entwicklungsbereich B läge als Streifen vorgelagert vor der Neubauzeile und der davor liegenden Erschließungsstraße auf dem gepflügten Acker, im Vordergrund Gewerbefläche Heiligenstädter Straße West)

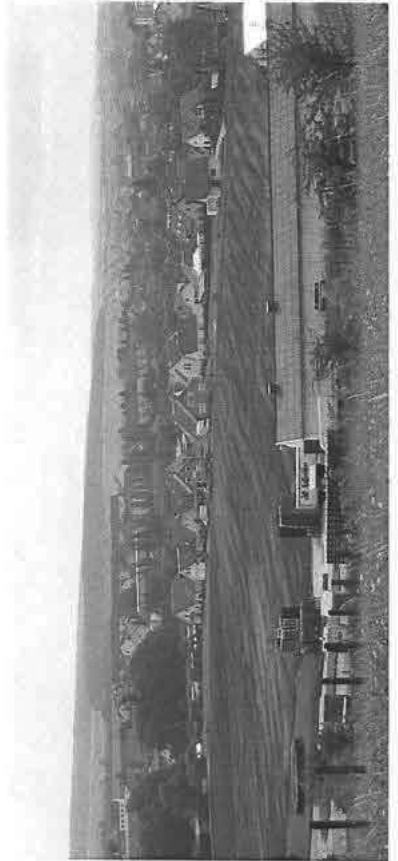


Abb. 7: Blick von Norden auf die Straße „An der Mehlisee“
(links das vorhandene Wohnbaubereich; das geplante Wohnbaubereich B würde sich rechts entlang der Straße als Grundstückszeile auf dem Acker erstrecken)



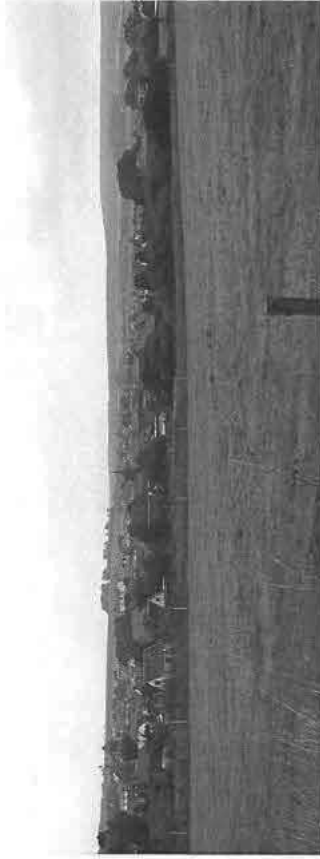
C Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“

Mit der Baufläche wird der Straßenzug „Dosborn“ nach Westen verlängert bis zum Heizhaus. Die in Abb. 1B sichtbare Lücke in der Bebauung, mit Gärten, Grün- und Grabeland bis „Hinter die Höfe“ reichend, wird mit dem Entwicklungsbereich geschlossen. Die tief gestaffelte Garten- und Grünlandnutzung ist ein typischer Stadtrand des 19. und frühen 20. Jahrhunderts, als kleinstädtische Haushalte durchweg noch Landwirtschaft betrieben. Gärten und Äcker lagen vor der (ehemaligen) Stadtmauer. Die Streuobstbestände bildeten einen grünen Schleier um die rote Dachlandschaft.
Die aktuelle Flächennutzung mit einwandernder Bebauung, Kleingärten, aufgegebenen und brach fallenden Nutzgärten spiegelt den Verfall des nicht mehr benötigten Gartengürtels wider. Dies ist eine optische Vorbelastung, die den Wert des Bereichs für die Naherholung schmälert. Unter Naherholungsaspekten ist das Wegenetz ein wichtiger Faktor. Ergänzend zu den tangential verlaufenden Feldwegen sind radiale Wege wie der von der Einmündung der „Torstraße“ zum „Dosborn“ führende wichtig. Wenn der grüne Stadtrand nach außen gedrückt wird, steigt ihre Bedeutung als fußläufige Zuwegung aus der Stadt heraus. Es wäre bedenkenwert, sie nicht nur zu erhalten, sondern auch als Grünzug zu gestalten, ggf. unter Einbeziehung traditioneller Stadtrandmotive wie Streuobst und Grünland.

Der Grüngürtel ist empfindlich gegen Überbauung insbesondere der äußeren Teilflächen und gegenüber Nutzungsänderungen, die die typische Mischung von (Obst)Baumkronen mit Grün- und Gartenland auflösen. Nachteilig ist auch Bebauung, die die rote Dachlandschaft der Altstadt verdeckt bzw. das harmonische Bild mit andersfarbigen oder glänzenden Ziegeln stört. Die große Tiefe von fast 250 m und die optische Verstärkung durch das südlich angrenzende Feuchtbiotop mit seinen Gehölzbeständen tragen zur Stabilisierung des optischen Eindrucks bei.

Das Bebauungsvorhaben steht im Konflikt mit dem Ziel des Landschaftsplanes, den Bereich von Bebauung frei zu halten.

Abb. 8: Südlicher Stadtrand vor dem Entwicklungsbereich C mit vorgelegter Gehölz-
kulisse aus Streuobstbäumen und den Weidenstrüchern des Feuchtgebietes
in der rechten Bildhälfte



D Gewerbliche Baufläche Südost

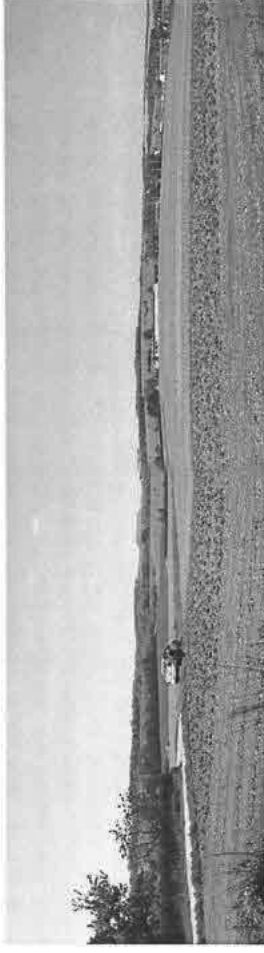
Die Fläche ist ein ausgeräumtes Großfeld. Das Autohaus im Nordosten ist durch das vorhandene alte Feldgehölz sehr gut eingegrünt, das einen guten Abschluss nach Süden bildet, allerdings das Stadtbild hier vollständig verdeckt (siehe Abb. 9).

Abb. 9: Ortschaft aus Richtung Mülhausen (B 247 ALT, rechts Gewerbegebiet „auf der Heide“, links das Feldgehölz, das die bestehende kleine Gewerbefläche perfekt abschließt; die Gewerbliche Baufläche ist links der Straße vorgesehen)



Das Landwirtschaftszentrum im Westen ist entlang der Küllestädter Straße schlecht eingegrünt, jedoch von der Mülhäuser Straße so weit entfernt, dass es hinter der Bodenwölbung etwas einsinkt. Positiv sind die roten Dachflächen (siehe Abb. 10).

Abb. 10: Blick von der Südostecke (Einnüdnung Mülhäuser Str. in B 247 NEU) der geplanten Gewerblichen Bauflächen nach Westen zur Küllestädter Straße (Streuobstwiese am linken Bildrand, Feldweg mit Fahrzeug mit südliche Grenze, im Hintergrund Landwirtschaftszentrum)



Südlich angrenzend an den Entwicklungsbereich liegen eine kleine Streuobstwiese an der Mülhäuser Straße, ein Streifen kleiner strukturierter Acker- und Grünlandflächen sowie eine Gartenkolonie (siehe Abb. 1D).

Das Gebiet wird von zwei wichtigen Blickbeziehungen berührt:

- Blick auf die Altstadt von der Mülhäuser Straße aus (Abb. 9)
- Blick von der Mülhäuser Straße nach Westen am Landwirtschaftszentrum vorbei in die offene Landschaft (Abb. 10)

Diese Blickbeziehungen sind wichtig für die Erkennbarkeit der Stadt und ihrer landschaftlichen Einbindung. Sie helfen bei der Orientierung. Sie sind unbedingt erhaltungswert. Der Blick auf die Altstadt wird durch den Entwicklungsbereich nicht beeinträchtigt.

Wertvoll sind darüber hinaus das Feldgehölz und die kleine Streuobstwiese, die südöstlich angrenzt.

Das schlecht eingegrünte Landwirtschaftszentrum mit seinen großen Gebäudekomplexen ist eine Vorbelastung für das Landschaftsbild. Mit ihm ist die eigentlich unverhältnismäßige Ausdehnung der Stadt nach Südosten entlang der Küllestädter Straße schon vorweggenommen. Das von der geplanten Bebauung betroffene Großfeld hat ebenfalls geringen Wert für das Landschaftsbild.

Naherholungsbelange sind durch den Entwicklungsbereich nur insoweit betroffen, als seine große Ausdehnung Wegeverbindungen um die südwestliche Stadt herum blockieren oder beeinträchtigen könnte. Der Sportplatz im Norden sowie die Gartenkolonie im Süden sind durch Eingrünung bzw. durch ausreichenden Abstand geschützt. Der Feldweg mit dem Feldgehölz eignet sich als Spazierweg, ist aber durch das Landwirtschaftszentrum blockiert. Bedeutender ist der Feldweg am Südrand, der ebenfalls Mülhäuser und Küllestädter Straße verknüpft, aber eine Fortsetzung in den landschaftlich schönen Südwestbereich bietet. Dieser Weg ist auch als Radwegeverbindung interessant.

Das Bebauungsvorhaben steht im Konflikt mit dem Ziel des Landschaftsplans, die gesamte Fläche von Bebauung freizuhalten.

E Wohnbaufläche nördlich der Straße „Kerflehde“

Der sehr kleine Entwicklungsbereich für eine kurze Häuserzeile liegt im Vorfeld der in den letzten Jahren entstandenen Einfamilienhaus-Bebauung (siehe Abb. 1E). Der Bereich ist nach Forderungen des Landschaftsplanes freizuhalten. Die vorgesehene Fläche rundet die vorhandene Bebauung allerdings eher ab, als neue Entwicklungen einzuleiten. Die Ausgleichspflanzungen entlang der B 247 NEU führen zusammen mit den vorhandenen Streuobstbeständen zur Entwicklung einer tief gestaffelten Ortsrandeinguünung, wie sie sein sollte.

Abb. 11: Blick von Nordosten auf die Kerflehde / Ecke Duderstädter Weg (die geplante Bebauung würde das linke Eckhaus abdecken und sich nach rechts fortsetzen, im Vordergrund die B 247 und Ausgleichspflanzungen des Straßenbaus)



F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“

Die Umgebung mit Waldrand, Grünland und den mit reichen Gehölzbeständen zugewachsenen Bahnböschungen hat eine hohe Qualität im Hinblick auf das Landschaftsbild. Die Fläche zwischen Wald und Bahntrasse wird durch zwei Feldgehölze gegliedert. Die Gärten im westlichen Teil entsprechen mehr traditionellen Bildern mit alten Obstbäumen, die sich zusammen mit Ruderalflächen auf den Resten der ehemaligen Steinbruchfläche gut in die Umgebung einfügen und den „idyllischen“ Charakter stärken.

Hingegen fügen sich der neu angelegte Garten an der Ostseite sowie das landwirtschaftlich genutzte Grundstück des östlich liegenden Reiterhofes nicht in die Umgebung ein (Abb. 15). Dies ist als Vorbelastung des Bereichs zu betrachten.

Der Hauptweg zum Stadtwald folgt der Allee an der Ostseite des Reiterhofes. Das Wochenendhausgebiet liegt etwas abseits und wird vor allem vom Weg unter dem Wald entlang wahrgenommen als Vordergrund der Aussicht weit ins Land hinein (Abb. 16).

Abb. 12 Naturbetonter Westteil des Bereichs „Vor der Trift“ mit Waldrand und Grünland, rechts im Hintergrund unauffälliger Wochenendhausbestand



Abb. 13/14: Landschaftlich gut eingefügte Obstgärten, naturbetonte Zufahrt ins Gebiet



Der Erhaltung dieser das Landschaftsbild prägenden Elemente ist mit dem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft „Muschelkalksteilhänge Dün / westliche Hainleite“ ein besonderes Gewicht zugemessen worden.

Auch der Vorbehalt für Erholung seitens der Raumordnung für die gesamte Gemarkung ist besonders für den Bereich F von Bedeutung. Mögliche Veränderungen der waldbahnen Fläche sollen nicht zu Lasten der Erholungseignung gehen.

Gleichzeitig verfolgt die Raumordnung die Ausweisung von Freizeitwohnegelegenheiten zum Zweck der Erholung an geeigneten Stellen. Dieses Ziel trifft mit dem Bestand an Wochenendhäusern für den Bereich F ebenfalls zu.

Der Konflikt dieser Belange wird aktuell im Bereich „Auf der Trift“ deutlich: Die 2006 erfolgte Umwandlung des Grünlandstreifens zwischen Reiterhof und Wochenendhausbestand in eine Rasenfläche mit Gittermattenzaun und Heckeneinfassung aus Lebensbaum beschleunigt eine schon laufende erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes (und auch der ökologischen Wertigkeit). Sowohl die für einen naturbetonten Bereich störende Zaunart als auch Rasenflächen mit Koniferen-Sichtschutzhecken sind als Einzelerscheinung schon in den letzten Jahren in das Gebiet eingebracht worden. Diese Entwicklung entspricht dem heutigen Gestaltungsgeschmack für Neubaugebiete und steht

im krassen Gegensatz zum bisherigen naturbetonten Charakter des Übergangsbereichs zum Wald nach Vorbildern historischer Ortsränder. Es ist davon auszugehen, dass welche Grundigentümer dem neuen Trend folgen werden und das Gelände in wenigen Jahren in seinem Charakter vollständig verändert sein wird.

Abb. 15/16: Strukturarme Gärten mit Koniferenhecken als Vorbelastung im Ostteil



Eine derartige ungebremste Entwicklung hin zum Charakter eines Neubaugebietes würde sowohl die Belange von Natur und Landschaft als auch die von Erholung und Fremdenverkehr beeinträchtigen.

Der bestehende Bebauungsplan sieht keine Regelungen vor, die diese Entwicklung aufhalten könnten.

Die einzige Möglichkeit zu steuernden Eingriffen, ist eine Neuordnung des Freizeitwohrens durch Änderung bzw. Erneuerung des Bebauungsplanes. Für eine erfolgreiche Sicherung des Landschaftsbildes ist allerdings der gesamte Komplex aus Wochenendgrundstücks-Altbestand, Gärten, Grünland, Feldgehölzen und Pferdehof im Zusammenhang zu betrachten und zu ordnen. Der bestehende Bebauungsplan erfüllt dies nicht.

In einem neuen Bebauungsplan müssten klare Gestaltungsfestsetzungen nicht nur zu den Gebäuden, sondern insbesondere auch zu Einfriedungen, Bepflanzung getroffen werden. Eine ggf. aufgewertete Erschließung dürfte nicht vom Waldrand aus erfolgen, sondern über den Weg von Südosten am Bahndamm (Abb. 14), dessen naturnahe Gehölzbestände allerdings nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Flankierend könnte durch Öffentlichkeitsarbeit und Beratung von Grundeigentümern Einfluss genommen werden.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene - Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein, oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.¹

Auf den Entwicklungsbereichen sind keinerlei Kulturgüter bekannt.

Für die Entwicklungsbereiche kommt als bedeutendes Sachgut vor allem hochwertiger landwirtschaftlicher Boden in Frage. Der Bodenwert kann Tabelle 2 entnommen werden.

Eine Betroffenheit wird angenommen, wenn die Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden, was unzweifelhaft für die Großfelder gilt. Die klein parzellierten Grundstücke am Ortsrand dürften Privatleuten gehören, die von einer Bebauung wirtschaftliche Vorteile haben.

Somit bestehen erhaltenswerte Sachgüter in Form hochwertiger landwirtschaftlich genutzter Böden in den Bereichen A (nur Unterhang), B (nur südlicher Teil) und D.

4.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern kommt es aufgrund funktionaler Zusammenhänge zu Wechselwirkungen.

So wirken sich beispielsweise Filtereigenschaften des Bodens auf die Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Kontamination durch versickernde Schadstoffe aus. Der Belang Naherholung des Schutzgutes Mensch ist intensiv mit dem Schutzgut Landschaftsbild verknüpft.

Für die Eingriffsbereiche sind allerdings keine speziellen Wechselwirkungen zu nennen, die nicht mit der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erfasst würden.

¹ SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIESE, K., LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohnung und Stadtentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag.

4.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Dingelstädt sind Entwicklungen mit bedeutendem Raumbedarf an sechs Stellen vorgesehen.

- A Wohnbaufläche „Am Siechenberg“**
Lage: Nordwestl. Stadtrand zwischen Stadtwald / Bahndamm und Siechengraben
Größe: Ca. 6,5 ha
Mögliche Flächenausnutzung Bebauung/Erschließung: 50 %
- B Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehlisee“**
Lage: Westl. Stadtrand angr. an Wohngebiet „An der Mehlisee / Beuener Weg“
Größe: Ca. 0,8 ha
Mögliche Flächenausnutzung Bebauung/Erschließung: 50 %
- C Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“**
Lage: Südl. Stadtrand zwischen Schützenanlage und Küllstedter Straße
Größe: Ca. 2,0 ha
Mögliche Flächenausnutzung Bebauung/Erschließung: 70 %
- D Gewerbliche Baufläche Südost**
Lage: Am südöstl. Stadtrand zwischen Mülhäuser und Küllstedter Straße
Größe: Ca. 16,5 ha
Mögliche Flächenausnutzung Bebauung/Erschließung: 85 %
- E Wohnbaufläche nördlich der Straße „Kerflehde“**
Lage: Östlicher Stadtrand
Größe: Ca. 0,3 ha
Mögliche Flächenausnutzung Bebauung/Erschließung: 50 %
- F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“**
Lage: Nördlicher Stadtrand
Größe: Ca. 2,6 ha
Mögliche Flächenausnutzung Bebauung/Erschließung: 20 %

Nach §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung wird die Grundstücksausnutzung, d.h. die überbaubare Fläche begrenzt. In Wohngebieten gemäß Bebauungsplan dürfen bis zu 40 % der Grundfläche überbaut werden, in Mischgebieten bis zu 60 % und in Gewerbegebieten bis zu 80 %. In Wochenendhausgebieten dürfen nur 20 % überbaut werden. Die Höhe der Gebäude ist nicht grundsätzlich beschränkt. Zu der Bebauung kommt noch die Erschließung mit Straßen und Versorgungsleitungen. Entsprechend höher können auch die Versiege- lungsraten ausfallen.

4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung der sechs Bereiche wirkt Konflikte mit den Schutzgütern auf. Es sind allerdings keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen¹.

In der folgend Übersicht ist zusammengestellt, welche bedeutenden Konflikte mit Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung entstehen.

Tab. 3: Konfliktübersicht

Bereich	Entwicklung von ... Betroffenes Schutzgut	Konflikt
A	Wohnbaufläche „Am Siechenberg“, ca. 6,5 ha	
	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Geruchs-Immissionsbelastung am südwestl. Rand • Beeinträchtigung des Naherholungsgebietes Siechengraben
	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ca. 6,0 ha geringwertigem Ackerland • Verlust von ca. 0,5 ha Gartenbrüche geringen Wertes
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ca. 2,9 ha Boden durch Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Grundwasserneubildung auf 2,9 ha
	Klima / Luft	-
B	Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehlisee“, ca. 0,8 ha	
	Mensch	-
	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ca. 0,7 ha geringwertigem Ackerland • Verlust von ca. 0,1 ha Gartenfläche mittleren Wertes
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ca. 0,4 ha Boden durch Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Grundwasserneubildung auf 0,4 ha
	Klima / Luft	-
C	Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“, ca. 2,0 ha	
	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung durch Bebauung von ca. 0,8 ha
	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung durch Bebauung von ca. 0,4 ha Ackerfläche mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ca. 0,4 ha Boden durch Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Grundwasserneubildung auf 0,4 ha
	Klima / Luft	-
C	Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“, ca. 2,0 ha	
	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von vorbelastetem Naherholungsgebiet
	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ca. 2,0 ha Grünland, Grabeland und Gartenfläche mittleren Wertes
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von ca. 1,4 ha Boden durch Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Grundwasserneubildung auf 1,4 ha
	Klima / Luft	-
C	Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“, ca. 2,0 ha	
	Kultur- u. sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung durch Bebauung von ca. 2,0 ha

Flächenangaben gerundet auf eine Stelle hinter dem Komma

Bodenwert bei Versiegelung nicht differenziert wegen totalem Funktionsverlust

¹ THÜRINGER LEITFADEN (1994): Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen. Hrsg.: Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung, Erfurt: Büro Frölich & Sporbeck.

Bereich	Entwicklung von ... Betroffenes Schutzgut	Konflikt
D	Gewerbliche Baufläche Südost, ca. 16,5 ha	
	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Geruchs-Immissionsbelastung durch das Landwirtschaftszentrum wahrscheinlich nicht, Gutachten bei Bebauungsplanung jedoch erforderlich Ggf. Beeinträchtigung in angrzd. Mischgebiet und Grünflächen durch Emissionen
	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 0,7 ha hochwertigem Feldgehölz Verlust von ca. 0,8 ha Grünland mittleren Wertes Verlust von ca. 1,5 ha geringwertigem Ackerland
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 14,0 ha Boden durch Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Grundwasserneubildung auf 14,0 ha Grundwassergefährdung durch Betriebe mit mögl. Schadstoffabgabe in Trinkwasserschutzzone III (geringer Abstand zu TWSZ II)
	Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> Mögliche Beeinträchtigungen durch Betriebe mit Luftemissionen
	Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung wichtiger Blickbeziehung von der Mülhahäuser Str. nach Westen Beeinträchtigung von ca. 16,5 ha überwiegend geringwertiger Flächen durch Bebauung
	Kultur- u. sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Verlust v. ca. 15,0 ha Acker mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit
E	Wohnbaufläche nördlich der Straße „Kerflehde“, ca. 0,3 ha	
	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Lärm-Immissionsbelastung durch B 247
	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 0,2 ha Grünland mittleren Wertes Verlust von ca. 0,1 ha geringwertigem Ackerland
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 0,2 ha Boden durch Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Grundwasserneubildung auf 0,2 ha
	Klima / Luft	-
	Landschaftsbild	-
	Kultur- u. sonstige Sachgüter	-
F	Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“, ca. 2,6 ha	
	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Risiko durch Altlastenverdacht im Auffüllbereich Steinbruch
	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 0,5 ha Grünland u. Ruderalflur mittleren Wertes
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von ca. 0,5 ha Boden durch Versiegelung
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Grundwasserneubildung auf 0,5 ha Risiko für Grundwasser durch Altlastenverdachtsfläche
	Klima / Luft	-
	Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des naturbetonten Charakters der Waldrandlage und der Aussicht vom Waldrand aus (Vorbelastungen)
	Kultur- u. sonstige Sachgüter	-

Flächenangaben gerundet auf eine Stelle hinter dem Komma

Bodenwert bei Versiegelung nicht differenziert wegen totalem Funktionsverlust

Die auftretenden Konflikte werden bewertet wie folgt:

- A Wohnbaufläche „Am Siechenberg“**
Schwer wiegend sind der Verlust von hochwertigem Ackerland und die bedeutende Flächenversiegelung. Die anderen Konflikte sind nicht bedeutend oder durch kleinere Anpassungen vermeidbar bzw. ausgleichbar. Der Verlust der derzeit mit Kirschbäumen und Gehölzanzug besamten Gartenbrache muss davon ausgehend gering bewertet werden, dass der gesamte wertbestimmende Gehölzbestand jederzeit beseitigt werden darf, da er baurechtlich nicht geschützt ist. Es bestehen keine Konflikte mit Umweltzielen der Raumordnung.
Der Hauptkonflikt, Verlust von hochwertigem Ackerland, wird durch die Verkleinerung des Gebiets nach der 1. Trägerbeteiligung erheblich verringert
- B Wohnbaufläche an Straße „An der Mehisee“**
Die Konflikte sind geringfügig und weitgehend ausgleichbar. Es bestehen keine Konflikte mit Umweltzielen der Raumordnung. Die im Landschaftsplan geforderte Grenze der Siedlungsentwicklung an der Straße wird um eine Häuserzeile geringfügig überschritten. Dies führt jedoch mit den Gärten zu einer Eingrünung der neuen Bebauung, die ebenfalls im Sinne des Landschaftsplanes ist und sonst kaum erreicht werden würde. Zudem ist die ökonomische Nutzung der Erschließung auch umweltseitig sinnvoll.
- C Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“**
Die Konflikte sind nicht schwer wiegend und ausgleichbar. Es bestehen keine Konflikte mit Umweltzielen der Raumordnung. Die Forderung des Landschaftsplans, die unbebauten Flächen bis 3 Bauungszeilen tief in die Stadt hinein frei zu halten ist städtebaulich und naturschutzfachlich bei der geringen Breite in tangentialer Richtung (am Stadtrand entlang) nicht haltbar. Die Fläche wird derzeit schon mit beeinträchtigenden Nutzungen (Schuttablagerung, Lagerflächen etc.) bedrängt, die den ökologischen Wert in Frage stellen. Die Lage wird sich voraussichtlich weiter verschärfen. Daher ist die Bebauung der weiter im Stadtmitteln gelegenen Flächen im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung und die städtebauliche Sicherung der weniger beeinträchtigten äußeren Flächen als Freiflächen sinnvoll.
- D Gewerbliche Baufläche Südost**
Die Konflikte aufgrund der Immissionsituation und im Hinblick auf Verlust bzw. Versiegelung erheblicher Flächen hochwertigen Ackerlands sind bedeutend und nur z.T. ausgleichbar. Es bestehen Konflikte mit dem raumordnerischen Vorranggebiet zum Schutz des Bodens, in das ein Teil der Baufläche hineinragt.
Hier führt die Verkleinerung des Gebiets nach der 1. Trägerbeteiligung zu einer weitgehenden Entschärfung der Konfliktlage. Die danach kleinere Erweiterungsfläche fügt sich in ihrer Dimension gut in den Stadtrand ein und ist gut eingrünbar. Diese räumliche Veränderung beeinträchtigt die Belange des Fremdenverkehrs nicht.
Erheblich ist auch der Konflikt mit dem Trinkwasserschutz. Gewerbliche Nutzung ist in der TWSZ III unter Einschränkungen zulässig. Jedoch sind die Nähe der Trinkwasserschutzzone II und die im Karstuntergrund hohe Empfindlichkeit des Grundwassers zu berücksichtigen.
- E Wohnbaufläche an Straße Kerflehde**
Die Konflikte sind nicht schwer wiegend und ausgleichbar. Es bestehen keine Konflikte mit Umweltzielen der Raumordnung. Die im Landschaftsplan verlangte Begrenzung der Bebauung ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1/92 C „Auf der Kerflehde“ um etwa eine Häuserzeile überschritten. Die vorgesehene kleine Wohnbaufläche ver-

scharft den Konflikt kaum und trägt eher zu einem arrondierenden Abschluss der Bebauung bei.

F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“

Das Risiko durch den Altlastenverdacht im verfüllten Steinbruch muss ausgeräumt werden. Dies ist im gegebenen Fall durch Aushub von kontaminiertem Füllmaterial und Ersatz durch unbelasteten Boden möglich. Die Problematik ist in der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.

Das naturschutzfachlich und städtebaulich schwerwiegendste Problem ist die von den beiden Grundstücken am östlichen Gebietsrand (Pferdehof und angrenzende Gartenneuanlage auf bisherigem Grünland) ausgehende Verstärkung (Ausführungen dazu in Abschnitt 4.2.2), die den Zielen für Natur und Landschaft völlig zuwiderläuft. Dies betrifft sowohl die Raumordnung als auch den Landschaftsplan, der eine Bestandsbegrenzung der Wochenendhäuser forderte, um den naturbetonten Charakter des Bereiches zu schützen

Derzeit besteht keine Einflussmöglichkeit, da der gültige Bebauungsplan keinerlei hilfreiche Regelungen enthält. Die Neuausweisung als Sondergebiet für Wochenendhäuser böte die Möglichkeit über einen neuen Bebauungsplan Gestaltungsaufgaben aufzustellen. Die damit verbundene arrondierende Erweiterung des Wochenendhausbestands wird als das „geringere Übel“ angesehen. Folgende Themen wären dann zu regeln: Materialien und Form von Gebäuden und Einfriedungen Beschränkung der Versiegelung, zurückhaltende Erschließung, Schutz wertvoller Teilbereiche, Strukturen und Vernetzungselemente, Freihaltung des Blicks über die Stadt, Ausschluss bzw. Begrenzung von Koniferen(häcken), Dominanz von Obstbäumen und bodenständigen Laubgehölzen, Ausschluss störender Gartenelemente wie Blockhalden und Kiestflächen sowie umfangreichen Betonsteinsatzes für Auffahrten, Wege, Beekanten usw.

Mit diesem Weg wären die Ziele des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft betreffend Schutz des Grundwassers und des Oberflächenwasserhaushaltes und insbesondere von Lebensräumen und des typischen Landschaftsbildes wieder erreichbar. Dem Vorbehalt für die Belange des Fremdenverkehrs wäre durch eine angemessene Gebietsgestaltung Rechnung getragen.

Die anderen Konflikte sind nicht schwer wiegend und ausgleichbar. Das Sondergebiet rundet einen vorhandenen Bestand an Wochenendhäusern ab und kann mit seinen Gestaltungsaufgaben zu einer verbesserten Einbindung in das überwiegend nur direkt vorort betroffene und vorbelastete Landschaftsbild beitragen. Die im Landschaftsplan geforderten Grenzen der baulichen Entwicklung sind nicht realistisch, da sie schon zur Planerstellung vom Bestand erheblich überschritten waren. Die naturschutzfachlich gebotene Freihaltung des westlich angrenzenden Grünlandbestands kann sichergestellt werden.

4.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planungen für die Entwicklungsbereiche nicht durchgeführt würden, ist anzunehmen, dass deren derzeitige Flächennutzungen beibehalten blieben soweit es sich um Acker- und Grünlandflächen bzw. Brachflächen handelt.

Bei Entwicklungsbereich C „Hinter den Höfen“ am südlichen Stadtrand wird es voraussichtlich zu Veränderungen kommen. Durch Nutzungsaufgabe der kleinlandwirtschaftlich genutzten und eines Teils der Nutzgartenflächen wird es zur Entstehung von Ruderalfluren auf

Brachflächen und auf Dauer zum Verlust der noch vorhandenen Hochstamm-Obstbäume kommen. Es ist stellenweise mit der Ablagerung von Abfällen und Schutt zu rechnen. Der Bereich wird seinen typischen Charakter als historischer Kleinstadt-Ortsrand wahrscheinlich nach und nach wandeln und sich allgemeinen Bildern von untergenutzten bzw. aufgegebenen Offenlandflächen annähern.

Wenn keine Entwicklungsbereiche zur Verfügung stehen, wird die Stadtentwicklung von Dingelstädt auf die Auffüllung der wenigen verfügbaren Baulücken und die Auffüllung der noch ungebauten Gewerbegrundstücke beschränkt und danach ausschließlich auf die mit innerem Umbau erreichbaren Möglichkeiten angewiesen sein.

Der Wochenendhaus-Bestand „Vor der Trift“ (Bereich F) wird sich baulich wenig verändern, da derzeit keine Neubauten zulässig sind. Der Charakter des Gebietes wird sich trotzdem erheblich wandeln. Die 2006 erfolgte Umwandlung des Grünlandstreifens zwischen Reiterhof und Wochenendhaus-Bestand in eine Rasenfläche mit Gittermattenzaun und Heckeneinfassung aus Lebensbaum beschleunigt eine schon laufende erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes (und auch der ökologischen Wertigkeit). Sowohl die für einen naturbetonten Bereich störende Zaunart als auch Rasenflächen mit Koniferen-Sichtschutzhecken sind als Einzelercheinung schon in den letzten Jahren in das Gebiet eingebracht worden. Diese Entwicklung entspricht dem heutigen Gestaltungsgeschmack für Neubaugebiete. Es ist davon auszugehen, dass weitere Grundeigentümer dem neuen Trend folgen werden. Eine unbegrenzte Entwicklung hin zum Charakter eines Neubaugebietes würde sowohl die Belange von Natur und Landschaft als auch die von Erholung und Fremdenverkehr beeinträchtigen.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Soweit durch die Planung im Hinblick auf das jeweilige Schutzgut ein erheblicher Eingriff zu erwarten ist, sind Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Es ist fachlich geboten, dass diese Maßnahmen i.d.R. in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein gleichwertiger Ersatz vorzusehen. Die Vorgaben sind bei der künftigen verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und in die Abwägung einzubeziehen.

Die folgend aufgeführten Maßnahmen sind nach den Schutzgütern gegliedert. Der erste Buchstabe kennzeichnet den Entwicklungsbereich A-F, der zweite Buchstabe gibt an, ob es sich um eine Vermeidungs- oder eine Kompensationsmaßnahme handelt.

In Abschnitt 4.2.3.8 wird für die Entwicklungsbereiche eine zusammenfassende Übersicht über die jeweiligen Maßnahmen gegeben.

Eingriff und Ausgleich werden in Abschnitt 4.2.3.9 bilanziert.

4.2.3.1 Schutzgut Mensch

Ziel der Maßnahmen ist die Vermeidung von Geruchsbelästigungen auf Wohnbauflächen sowie der Beeinträchtigung von Naherholungsmöglichkeiten und die Gefahrenabwehr.

AV 1 Begrünung des südwestlichen Randbereiches in 10-30 m Breite mit Streuobstflächen und naturnahen Feldgehölzen unter Ausschluss von Wohnnutzung im Konfliktbereich (Wahrnehmungshäufigkeit der Geruchsmissionen an 10 und mehr Prozent der Jahresstunden)

AV 2 Freihaltung der Niederung des Siechengrabens in 75 m Breite nordöstlich des Grabenlaufes von Bebauung

- CV 1** Begrenzung der Gemischten Baufläche nach Süden auf eine Linie 50 m südlich des Dosborns und Belassung der südlich angrenzenden Fläche als Grün- und Gartenland
- DV 1** Freihaltung eines 25 m breiten Streifens an der Küllstedter Straße zur vorsorglichen Verringerung eventueller Geruchsbelästigung der Gewerblichen Baufläche durch die Viehbestände des landwirtschaftlichen Zentrums
- DV 2** Keine Ansiedlung von Betrieben mit Lärm- oder Luftemissionen im nördlichen Teilbereich
- EV 1** Errichtung eines Lärmschutzwalls o.Ä. am Ost- und Nordrand der Wohnbaufläche
- FV 1** Begrenzung des Wochenendhausgebietes nach Süden, Westen und Norden und Belassung der angrenzenden Wald-, Feldgehölz-, Gebüsch- und Grünlandflächen, Einhaltung eines Abstands mit Gebäuden zum Wald von mindestens 35 m
- FV 2** Erschließung des Entwicklungsbereichs ausschließlich von Südosten über den vorhandenen Weg unter Beibehaltung der geschwungenen Wegeführung und des wegebegleitenden Gehölzbestands
- FV 7** Klärung des Altlastenverdachts und ggf. Sanierung von belasteten Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Verbesserung der Naherholungseignung der verbleibenden Freiflächen.**
- AK 1** Gestaltung der Niederung des Stechengrabens als grüne Aue mit dem Charakter eines Landschaftsparks und Schaffung von Wegeverbindungen aus der Wohnbaufläche
- CK 1** Gestaltung der verbleibenden Grünflächen mit traditionellen Ortsrandelementen wie Streuobst, Laubbäumen und Laubhecken
- CK 2** Erhaltung des Wegs von der Eimmündung der Torstraße nach Süden, Verlängerung bis zum Feldweg südlich des Dosborn und Begrünung mit einem breiten Rain und einer Allee aus Streuobstbäumen
- CK 7** Anpflanzung einer Streuobstallee am Feldweg südlich des Dosborn
- FK 1** Anpflanzung eines Hochstamm-Obstbaums je vollständige 200 m² Grundstücksfläche

4.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel der Vermeidungsmaßnahmen ist die Erhaltung von Flächen mit mittlerem oder hohem Biotopwert.

- CV 1** Begrenzung der Gemischten Baufläche nach Süden auf eine Linie 50 m südlich des Dosborns und Belassung der südlich angrenzenden Fläche als Grün- und Gartenland
- DV 3** Erhaltung des Feldgehölzes und der benachbarten alten Baumbestände
- FV 1** Begrenzung des Wochenendhausgebietes nach Süden, Westen und Norden und Belassung der angrenzenden Wald-, Feldgehölz-, Gebüsch- und Grünlandflächen
- FV 2** Erschließung des Entwicklungsbereichs ausschließlich von Südosten über den vorhandenen Weg unter Beibehaltung der geschwungenen Wegeführung und des wegebegleitenden Gehölzbestands
- Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist der Ausgleich des Verlustes und der Beeinträchtigung von Lebensräumen geringen bis hohen Wertes**

- AK 2** Anpflanzung von Streuobstflächen und -reihen sowie Anpflanzung von Laubbäumen der Bachniederungen (Stieleiche, Esche, Silberweide, Schwarzerie) als Einzelbäume oder Baumgruppen im 75 m-Bereich am Stechengraben und Umwandlung der Ackerfläche in Extensiv-Grünland
- AK 3** Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen an den Wohnstraßen
- AK 4** Anpflanzung eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaumes oder von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück sowie auf 15 % des Grundstücks einer freiwachsenden, standortgerechten Laubhecke aus einheimischen Sträuchern
- AK 5** Oberflächliche Abführung des Straßen-Niederschlagswassers in Mulden und Gräben und Speisung von neu anzulegenden Feucht- und Versickerungsflächen in der Niederung
- BK 1** Anpflanzung einer Stieleichenreihe auf einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen an der Westseite der Straße „An der Mehse“
- BK 2** Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück sowie auf 15 % des Grundstücks eine freiwachsende, standortgerechte Laubhecke aus einheimischen Sträuchern
- BK 6** Anlage einer Extensivrasenfläche mit Streuobstbäumen
- CK 3** Anpflanzung von Streuobstbäumen und standortgerechten einheimischen Laubgehölzen auf 25 % der Fläche zwischen der Gemischten Baufläche C und dem südlich verlaufenden Feldweg
- CK 4** Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück
- CK 7** Anpflanzung einer Streuobstallee am Feldweg südlich des Dosborn
- DK 1** Anpflanzung einer Laubbaumreihe auf einem 15 m breiten Grasrain an der Küllstedter und der Mühühäuser Straße und einer 10 m breiten Baumhecke entlang der Gewerblichen Baufläche
- DK 2** Anpflanzung einer Streuobstwiese
- DK 3** Anpflanzung einer Streuobstallee auf einem 10 m breiten Grasrain am Feldweg
- DK 4** Anpflanzung einer 10 m breiten Baumhecke entlang der Gewerblichen Baufläche
- DK 5** Anpflanzung von großkronigen einheimischen Straßenbäumen innerhalb der Gewerblichen Baufläche sowie an den Kfz-Stellflächen
- DK 10** Bepflanzung von 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen

EK 1 Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück

EK 2 Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit einheimischen standortgerechten Sträuchern

FK 1 Anpflanzung eines Hochstamm-Obstbaums je vollständige 200 m² Grundstücksfläche

4.2.3.3 Schutzgut Boden

Ziel der Maßnahmen ist die Vermeidung von Bodenversiegelung.

- AV 3** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 40 % der Grundstücksfläche
- AV 4** Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- BV 1** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 40 % der Grundstücksfläche
- BV 2** Nutzung der vorhandenen Straße „An der Mehse“ zur Grundstückserschließung
- CV 2** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 60 % der Grundstücksfläche

- CV 3** Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- DV 4** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 90 % der Grundstücksfläche
- DV 5** Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und sparsamer Einsatz von zusätzlichen befestigten Fußwegen sowie öffentlichen Stellflächen
- EV 2** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 40 % der Grundstücksfläche
- EV 3** Nutzung der vorhandenen Straße „Kerlfelde“ zur Grundstückerschließung und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- FV 2** Erschließung des Entwicklungsbereichs ausschließlich von Südosten über den vorhandenen Weg
- FV 3** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 20 % der Grundstücksfläche
- FV 4** Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- FV 7** Klärung des Altlastenverdachts und ggf. Sanierung von belasteten Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Verbesserung der Bodeneigenschaften der verbleibenden Bodenfläche. Als Kompensationsmaßnahmen gelten multifunktional die Pflanzflächen aus den Abschnitten 4.2.3.2 bzw. 4.2.3.6. Die unvermeidlichen Verluste an Boden sind nicht durch Entsiegelung ausgleichbar, da in der Umgebung des Plangebietes keine versiegelten Altflächen zur Renaturierung zur Verfügung stehen.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser

Ziel der Vermeidungsmaßnahmen ist die Begrenzung der Bodenversiegelung und damit die Erhaltung von offenem Boden mit der Fähigkeit zur Grundwasserneubildung. Damit einher geht die Vermeidung von erhöhten Hochwasserabflüssen in der Unstrut.

Es gelten die Vermeidungsmaßnahmen wie bei Abschnitt 4.2.3.3 Boden.

Weiterhin ist die Kontamination des Grundwassers durch Gewerbenutzung zu vermeiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Untersuchungen der hydrogeologischen Situation anzustellen.

DV 6 Beachtung der Regelungen für die Trinkwasserschutzzone III bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben

Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die weitestmögliche Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und die Verringerung der in die Unstrut abzuleitenden Niederschlagsmengen. Dabei sind die Baugrundsicherheit (Beachtung der Subrussionsgefahr, siehe Abschnitt 4.2.1.1.2) sowie die Regeln zum Schutz des Grundwassers in der Trinkwasserschutzzone III vor Verschmutzung zu beachten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist genauer zu untersuchen inwieweit und in welcher Art unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden kann, ohne die Baugrundsicherheit zu beeinträchtigen.

Für die Entwicklungsbereiche C-E in der Trinkwasserschutzzone III ist die Versickerung von gesammeltem Straßenwasser ausschließlich großflächig über eine belebte Bodenschicht zulässig.¹

- AK 5** Oberflächliche Abführung des (Straßen-)Niederschlagswassers in Mulden und Gräben und Speisung von neu anzulegenden Feucht- und Versickerungsflächen in der Niederung
- AK 6** Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- AK 7** Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken
- BK 3** Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- BK 4** Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken
- CK 5** Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- CK 6** Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken
- DK 6** Oberflächliche Abführung des (Straßen-)Niederschlagswassers in Mulden und Gräben und Speisung von neu anzulegenden Feucht- und Versickerungsflächen in der Niederung
- DK 7** Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- DK 8** Befestigung der Stell-, Fahr- und Lagerflächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Decken
- DK 9** Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken
- EK 3** Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- EK 4** Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken
- FK 2** Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- FK 3** Anschluss einer Regenwasserkanalisation und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- FV 7** Klärung des Altlastenverdachts und ggf. Sanierung von belasteten Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

4.2.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Ziel der Vermeidungsmaßnahmen ist es, für die Umgebung beeinträchtigende Emissionen auszuschließen.

DV 2 Keine Ansiedlung von Betrieben mit Lärm- oder Luftemissionen im nördlichen Teilbereich

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ziele der Vermeidungsmaßnahmen sind die Freihaltung der Niederung des Siechengrabens von der Auffüllung mit Bebauung und eine nur begrenzte Erweiterung des Wochenendhausgebiets „Vor der Trift“.

AV 1 Begrünung des südwestlichen Randbereiches in 10-30 m Breite mit Streuobstflächen und naturnahen Feldgehölzen

AV 2 Freihaltung der Niederung des Siechengrabens in 75 m Breite nordöstlich des Grabenlaufes von Bebauung

¹ Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser. Arbeitsblatt W 101 des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfachs e.V. Eschborn 1995.

FV 1 Begrenzung des Wochenendhausgebietes nach Süden, Westen und Norden und Belassung der angrenzenden Wald-, Feldgehölz-, Gebüsch- und Grünlandflächen

FV 2 Erschließung des Entwicklungsbereichs ausschließlich von Südosten über den vorhandenen Weg unter Beibehaltung der geschwungenen Wegeführung und des wegebegleitenden Gehölzbestands

Ziel der Maßnahmen ist die Vermeidung stark störender Gebäude oder Gebäudeteile sowie von Gartenelementen, die in das Stadt- und Landschaftsbild nicht harmonisch integrierbar sind.

AV 5 Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Ausschluss von Weiß als Fassadenfarbe

BV 3 Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Ausschluss von Weiß als Fassadenfarbe

CV 4 Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Ausschluss von Weiß als Fassadenfarbe

DV 7 Zulassung von Gründächern sowie Ausschluss von Weiß als Fassadenfarbe

DV 8 Begrenzung der Gebäudehöhe auf 18 m

EV 4 Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Ausschluss von Weiß als Fassadenfarbe

FV 5 Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Ausschluss von Weiß als Fassadenfarbe

FV 6 Einfriedung der Grundstücke ausschließlich mit Holzstaket- oder Maschendrahtzäunen bzw. Laubhecken, Ausschluss von Koniferenhecken und Gittermattenzäunen, sowie großen Blockhalden und Kiesflächen

Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die optische Einbindung der Entwicklungsbereiche durch Eingrünung und Schaffung von neuen Ortsrändern.

AK 2 Anpflanzung von Streuobstflächen und -reihen sowie Anpflanzung von Laubbäumen der Bachniederungen (Stieleiche, Esche, Silberweide, Schwarzerle) als Einzelbäume oder Baumgruppen im 75 m-Bereich am Stiechengraben und Umwandlung der Ackerfläche in Extensiv-Grünland

AK 3 Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen an den Wohnstraßen

AK 4 Anpflanzung eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaumes oder von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück sowie auf 15 % des Grundstücks einer freiwachsenden, standortgerechten Laubhecke aus einheimischen Sträuchern

BV 4 Empfehlung zur Freihaltung des nördlichen Endes der Zeile gegenüber der vorhandenen Grünfläche von Bebauung

BK 1 Anpflanzung einer Stieleichenreihe auf einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen an der Westseite der Straße „An der Mehlsee“

BK 2 Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück sowie auf 15 % des Grundstücks eine freiwachsende, standortgerechte Laubhecke aus einheimischen Sträuchern

BK 5 Anpflanzung einer Strauchhecke am Grundstücksrand zur Landschaft

CK 2 Erhaltung des Wegs von der Einmündung der Torstraße nach Süden, Verlängerung bis zum Feldweg südlich des Dosborn und Begrünung mit einem breiten Rain und einer Allee aus Streuobstbäumen

CK 3 Anpflanzung von Streuobstbäumen und standortgerechten einheimischen Laubgehölzen auf 25 % der Fläche zwischen der Gemischten Baufläche C und dem südlich verlaufenden Feldweg

CK 4 Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück

CK 7 Anpflanzung einer Streuobstallee am Feldweg südlich des Dosborn

DK 1 Anpflanzung einer Laubbaumreihe auf einem 15 m breiten Grasrain an der Küllstedter und der Mühlhäuser Straße und einer 10 m breiten Baumhecke entlang der Gewerblichen Baufläche

DK 2 Anpflanzung einer Streuobstwiese

DK 3 Anpflanzung einer Streuobstallee auf einem 10 m breiten Grasrain am Feldweg

DK 4 Anpflanzung einer 10 m breiten Baumhecke entlang der Gewerblichen Baufläche

DK 5 Anpflanzung von großkronigen einheimischen Straßenbäumen innerhalb der Gewerblichen Baufläche sowie an den Kitz-Stellflächen

DK 10 Bepflanzung von 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen

EK 1 Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück

EK 2 Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit einheimischen standortgerechten Sträuchern

FK 1 Anpflanzung eines Hochstamm-Obstbaums je vollständige 200 m² Grundstücksfläche

4.2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziel der Vermeidungsmaßnahmen ist eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke und damit ein geringerer Flächenbedarf für Wohn- und gewerbliche Zwecke.

AV 6 Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie von 1 Vollgeschoss

BV 5 Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie von 1 Vollgeschoss

CV 5 Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie von 2 Vollgeschossen

DV 9 Zulassung einer hohen Flächenausnutzung

EV 5 Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit einem Vollgeschoss zusätzlich ausbaubarem Dachgeschoss

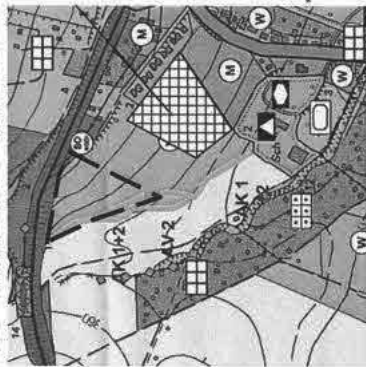
Kompensationsmaßnahmen sind nicht möglich.

4.2.3.8 Zusammenfassung der Maßnahmen für die Entwicklungsbereiche

Die Maßnahmen werden für die sechs Entwicklungsbereiche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang dargestellt und soweit notwendig erläutert.

4.2.3.8.1 Entwicklungsbereich A - Wohnbaufläche „Am Siechenberg“

Ziel ist eine hochwertige, ökologisch strukturreiche Wohnbaufläche mit einer guten Eingrünung zur Niederung des Siechengrabs, die im Rahmen der Kompensation zu einem strukturreichen, teils vernästen Lebens- und Erholungsraum entwickelt wird. Mittel sind Bepflanzungen und ein auf einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und erhöhten ökologischen Wert ausgerichteter Regenwassermanagement. Im Übrigen ist die oberflächige Führung der Regenentwässerung in der Hanglage gut zu organisieren und Kosten sparend.



Entwicklungsbereich A Variante:
Verbleibender Eingriffsbereich nach den Trägerbeteiligungen verkleinerten Wohnbaufläche (2,4 ha), die dreieckige Fläche im Nordwesten (Rand schwarz gestrichelt) soll Ausgleichsfläche werden. (1,3 ha)

*bis auf SO-Woch-Gebiet gem. B-Plan Nr. 4/82 „Vor der Trift“

- AV 1 Begrünung des südwestlichen Randbereiches in 10-30 m Breite mit Streuobstflächen und naturnahen Feldgehölzen unter Ausschluss von Wohnnutzung im Konfliktbereich Immissionen (Wahrnehmungshäufigkeit der Geruchsmissionen an 10 und mehr Prozent der Jahresstunden)
- AV 2 Freihaltung der Niederung des Siechengrabs in 75 m Breite nordöstl. des Grabenlaufes von Bebauung
- AV 3 Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 40 % der Grundstücksfläche
- AV 4 Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- AV 5 Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Abschluss von Weiß als Fassadenfarbe
- AV 6 Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie von 1 Vollgeschoss
- AK 1 Gestaltung der Niederung des Siechengrabs als grüne Aue mit dem Charakter eines Landschaftsparks und Schaffung von Wegeverbindungen aus der Wohnbaufläche
- AK 2 Anpflanzung von Streuobstflächen und -reihen sowie Anpflanzung von Laubbäumen der Bachniederungen (Stieleiche, Esche, Silberweide, Schwarzerie) als Einzelbäume oder Baumgruppen im 75 m-Bereich am Siechengraben und Umwandlung der Ackerfläche in Extensiv-Grünland
- AK 3 Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen an den Wohnstraßen
- AK 4 Anpflanzung eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaumes oder zweier Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück sowie auf 15 % des Grundstücks einer freiwachsenden, standortgerechten Laubhecke aus einheimischen Sträuchern
- AK 5 oberflächige Abführung des Straßen-Niederschlagswassers in Mulden und Gräben und Speisung von neu anzulegenden Feucht- und Versickerungsflächen in der Niederung
- AK 6 Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- AK 7 Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken unter Beachtung der Subrusionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)

Entwicklungsbereich A – Variante

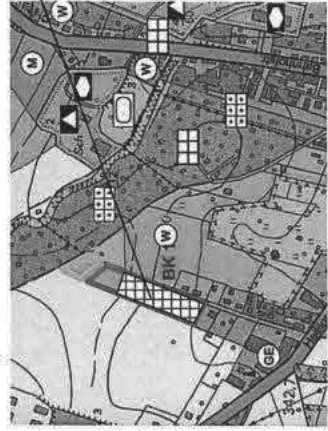
Die nach der Behördenbeteiligung verkleinerte Wohnbaufläche ist noch weiter aus der Siechengrabeniederung und nach Osten zurückgezogen, was zur weiteren Konfliktvermeidung beiträgt. Mit der Anpflanzung eines 1,3 ha großen Feldgehölzes im Westen kann das Gebiet sehr gut in die Landschaft eingegliedert werden. Als weiterer Effekt entsteht dadurch eine Verbesserung des Kleinklimas der Wohnbaufläche durch Schutz vor Westwinden.

Das Maßnahmebündel für den kleineren Eingriff wird angepasst wie folgt:

- AV 1 Begrünung des südwestlichen Randbereiches in 8-10 m Breite mit Streuobstflächen und naturnahen Laubhecken sowie Anpflanzung eines Feldgehölzes auf der westlich angrenzenden Maßnahmefläche (Dreieck)
- AV 2 Freihaltung der Niederung des Siechengrabs in 75 m Breite nordöstl. des Grabenlaufes von Bebauung
- AV 3 Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 40 % der Grundstücksfläche
- AV 4 Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- AV 5 Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Abschluss von Weiß als Fassadenfarbe
- AV 6 Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie von 1 Vollgeschoss
- AK 3 Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen an den Wohnstraßen
- AK 4 Anpflanzung eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaumes oder zweier Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück sowie auf 15 % des Grundstücks einer freiwachsenden, standortgerechten Laubhecke aus einheimischen Sträuchern
- AK 5 Oberflächige Abführung des Straßen-Niederschlagswassers in Mulden und Gräben und Speisung von neu anzulegenden Feucht- und Versickerungsflächen in der Niederung
- AK 6 Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- AK 7 Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken unter Beachtung der Subrusionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)

4.2.3.8.2 Entwicklungsbereich B - Wohnbaufläche entlang der Straße „An der Mehlisee“

Ziel ist der Abschluss der derzeit einseitigen Bebauung an der Straße durch eine Häuserzeile mit strukturreichen Gärten, die einen neuen Ortsrand bilden. Zur Verstärkung und als Grünzug soll die Straße einen breiten Seitenstreifen mit einer Großbaumreihe bekommen, die das Gebiet innerlich durchgrünt.



Entwicklungsbereich B
Variante:
Verbleibender Eingriffsbereich der nach den Trägerbeteiligungen verkleinerten Wohnbaufläche (0,5 ha)

- BV 1 Begrünung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 40 % der Grundstücksfläche

- BV 2** Nutzung der vorhandenen Straße „An der Mehlee“ zur Grundstückerschließung
- BV 3** Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Abschluss von Weiß als Fassadenfarbe
- BV 4** Empfehlung zur Freihaltung des nördlichen Endes der Zeile gegenüber der vorhandenen Grünfläche von Bebauung
- BV 5** Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie von 1 Vollgeschoss
- BK 1** Anpflanzung einer Steileichenreihe auf einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen an der Westseite der Straße „An der Mehlee“
- BK 2** Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück sowie auf 15 % des Grundstücks eine freiwachsende, standortgerechte Laubhecke aus einheimischen Sträuchern
- BK 3** Speicherung des Dachregenschlages und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- BK 4** Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken unter Beachtung der Subrusionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)
- BK 5** Anpflanzung einer Strauchhecke am Grundstücksrand zur Landschaft
- BK 6** Anlage einer Extensivrasenfläche mit Streuobstbäumen oder anderweitige Kompensation

Entwicklungsbereich B – Variante

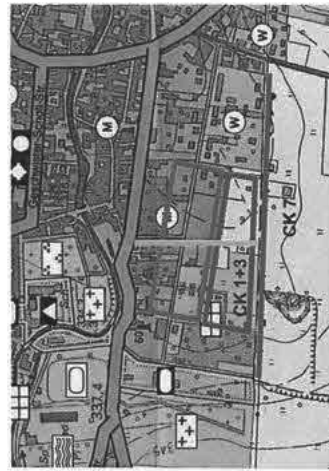
Die nach der Behördenbeteiligung verkleinerte Wohnbaufläche ist am Nordende zurückgenommen worden, was zur Konfliktverringering beiträgt.

Die vorgesehenen Maßnahmen bleiben weiterhin gültig:

4.2.3.8.3 Entwicklungsbereich C - Gemischte Baufläche „Hinter den Höfen“

Angestrebt wird eine abschließende, gesteuerte räumlich begrenzte bauliche Entwicklung im südlichen Stadtrand, die seine Eigenheit mit Hilfe von Kompensationsmaßnahmen erhält.

Die Kompensationsmaßnahmen CK 1-6 werden zur Erzeugung strukturreicher Gärten angerechnet, auch wenn der Weg eine öffentliche Maßnahme ist, um die höhere Grundstücksausnutzung auszugleichen.



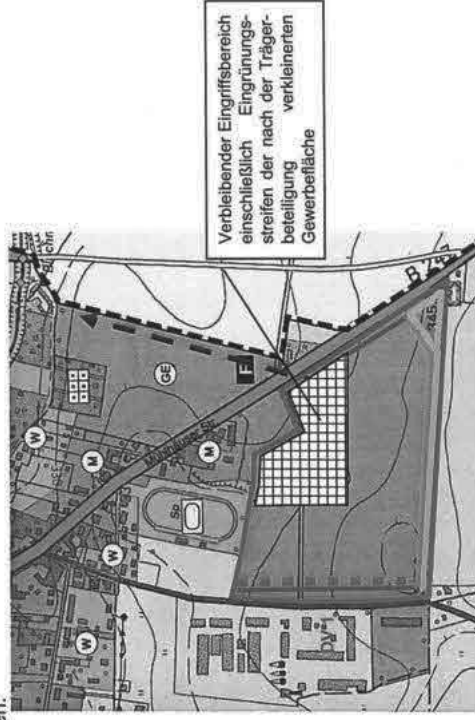
- CV 1** Begrenzung der Gemischten Baufläche nach Süden auf eine Linie 50 m südlich des Dosborns und Belassung der südlich angrenzenden Fläche als Grün- und Garteland
- CV 2** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Steiflächen auf 60 % der Grundstücksfläche
- CV 3** Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- CV 4** Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Abschluss von Weiß als Fassadenfarbe

- CV 5** Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern sowie von 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss
- CK 1** Gestaltung der verbleibenden Grünflächen mit traditionellen Ortsrandelementen wie Streuobst, Laubbäumen und Laubhecken
- CK 2** Erhaltung des Wegs von der Einmündung der Torstraße nach Süden, Verlängerung bis zum Feldweg südlich des Dosborn und Begrünung mit einem breiten Rain und einer Allee aus Streuobstbäumen
- CK 3** Anpflanzung von Streuobstbäumen und standortgerechten einheimischen Laubgehölzen auf 25 % der Fläche zwischen der Gemischten Baufläche C und dem südlich verlaufenden Feldweg
- CK 4** Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück
- CK 5** Speicherung des Dachregenschlages und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- CK 6** Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken unter Beachtung der Subrusionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)
- CK 7** Anpflanzung einer Streuobstallee am Feldweg südlich des Dosborn

4.2.3.8.4 Entwicklungsbereich D - Gewerbliche Baufläche Südost

Angestrebt wird eine weitgehende Abschirmung der Gewerblichen Baufläche nach Süden und Westen; zur Mülhäuser Straße im Osten soll das Gebiet stellenweise sichtbar sein. Mit Durchgrünung und ökologischem Regenwassermanagement soll das Gebiet trotz einer hohen Grundstücksausnutzung angemessen strukturreich werden. Der Blick am Südrand entlang nach Westen soll durch eine locker bepflanzte Streuobstallee möglichst bleiben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Untersuchungen der hydrogeologischen Situation anzustellen.



- DV 1** Freihaltung eines 25 m breiten Streifens an der Külleider Straße zur vorsorglichen Verringerung eventueller Geruchsbelastigung der Gewerblichen Baufläche durch die Viehbestände des landwirtschaftlichen Zentrums
- DV 2** Keine Ansiedlung von Betrieben mit Lärm- oder Luftemissionen im nördlichen Teilbereich
- DV 3** Erhaltung des Feldgehölzes und alter Baumbestände bzw. Mehrfachkompensation von Verlusten
- DV 4** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Steiflächen auf 90 % der Grundstücksfläche
- DV 5** Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und sparsamer Einsatz von zusätzlichen befestigten Fußwegen sowie öffentlichen Steiflächen
- DV 6** Beachtung der Regelungen für die Trinkwasserschutzzone III bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- DV 7** Zulassung von Gründächern sowie Abschluss von Weiß als Fassadenfarbe

- DV 8 Begrenzung der Gebäudehöhe auf 18 m
- DV 9 Zulassung einer hohen Flächenausnutzung
- DK 1 Anpflanzung einer Laubbaumreihe auf einem 15 m breiten Grasrain an der Kullstedter und der Mühlhäuser Straße und einer 10 m breiten Baumhecke entlang der Gewerblichen Baufläche
- DK 2 Anpflanzung einer Streuobstallee
- DK 3 Anpflanzung einer Streuobstallee auf einem 10 m breiten Grasrain am Feldweg
- DK 4 Anpflanzung einer 10 m breiten Baumhecke entlang der Gewerblichen Baufläche
- DK 5 Anpflanzung von großkronigen einheimischen Straßenbäumen innerhalb der Gewerblichen Baufläche sowie an den Kfz-Stellflächen
- DK 6 Oberflächliche Abführung des (Straßen-)Niederschlagswassers in Mulden und Gräben und Speisung von neu anzulegenden Feucht- und Versickerungsflächen in der Niederung
- DK 7 Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- DK 8 Befestigung der Stell-, Fahr- und Lagerflächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Decken
- DK 9 Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken unter Beachtung der Subrusionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)
- DK 10 Bepflanzung von 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen

Entwicklungsbereich D – Variante

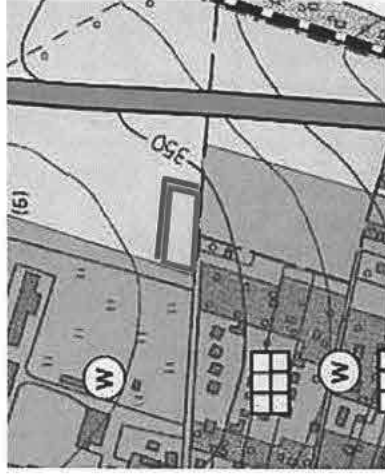
Die nach der Trägerbeteiligung verkleinerte Gewerbefläche lässt den Blick nach Westen auf die offene Landschaft frei und entwickelt sich nur vor der Kulisse des Landwirtschaftszentrums. Sie rundet den bebauten Bereich ab und wird damit nur noch im Hinblick auf den direkt betroffenen Stadtrand wirksam. Belange des Tourismus werden nicht beeinträchtigt.

Das Maßnahmebündel für den kleineren Eingriff wird angepasst wie folgt:

- DV 2 Keine Ansiedlung von Betrieben mit Lärm- oder Luftemissionen im nördlichen Teilbereich
- DV 3 Erhaltung des Feldgehölzes und aller Baumbestände bzw. Mehrfachkompensation von Verlusten
- DV 4 Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 90 % der Grundstücksfläche
- DV 5 Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und sparsamer Einsatz von zusätzlichen befestigten Fußwegen sowie öffentlichen Stellflächen
- DV 6 Beachtung der Regelungen für die Trinkwasserschutzzone III bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- DV 7 Zulassung von Gründächern sowie Anschluss von Weiß als Fassadenfarbe
- DV 8 Begrenzung der Gebäudehöhe auf 18 m
- DV 9 Zulassung einer hohen Flächenausnutzung
- DK 4 Anpflanzung einer 7 m breiten Baumhecke entlang der Gewerblichen Baufläche
- DK 5 Anpflanzung von großkronigen einheimischen Straßenbäumen innerhalb der Gewerblichen Baufläche sowie an den Kfz-Stellflächen
- DK 6 Oberflächliche Abführung des (Straßen-)Niederschlagswassers in Mulden und Gräben und Speisung von neu anzulegenden Feucht- und Versickerungsflächen in der Niederung
- DK 7 Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- DK 8 Befestigung der Stell-, Fahr- und Lagerflächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Decken
- DK 9 Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken unter Beachtung der Subrusionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)
- DK 10 Bepflanzung von 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen

4.2.3.8.5 Entwicklungsbereich E Wohnbaufläche nördlich der Straße „Kerflehde“

Ziel ist der Abschluss der derzeit einseitigen Bebauung an der Straße durch eine Häuserzeile mit strukturreichen Gärten, die einen neuen Ortsrand bilden.



- EV 1 Errichtung eines Lärmschutzwalls o.Ä. am Ost- und Nordrand der Wohnbaufläche
- EV 2 Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 40 % der Grundstücksfläche
- EV 3 Nutzung der vorhandenen Straße „Kerflehde“ zur Grundstückserschließung und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- EV 4 Festsiegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Abschluss von Weiß als Fassadenfarbe
- EV 5 Angebot von kleinen Grundstücksgrößen, Zulassung von Doppel- und Reihenhäusern mit einem Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss
- EK 1 Anpflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen je Baugrundstück
- EK 2 Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit einheimischen standortgerechten Sträuchern
- EK 3 Speicherung des Dachregenschwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- EK 4 Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen auf den Grundstücken unter Beachtung der Subrusionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)

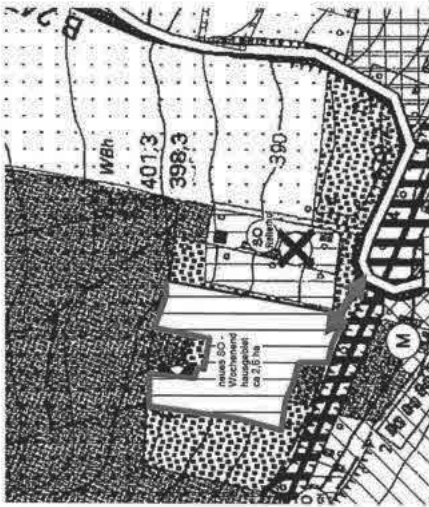
Hinweis: Eingeschossige Bauweisen bis zur Traufe mit steilen Dächern sind durchaus für Wohnhäuser landeschaftstypisch. D.h. bei z.B. 45° geneigten Dächern kann das Dachgeschoss ggf. zusätzlich nach LBauO zum Vollgeschoss werden.

4.2.3.8.6 Entwicklungsbereich F Sondergebiet Wochenendhäuser „Vor der Trift“

Ziel ist die Entwicklung des schon vorhandenen Wochenendhaus-Bestands zu einer abgerundeten Anlage und ein endgültiger Abschluss der baulichen Entwicklung. Die öffentliche Naherholung soll durch die Wochenendhausgrundstücke nicht beeinträchtigt, sondern positiv beeinflusst werden.

Mittel sind die Lenkung der Gebäude- sowie der Gartengestaltung in Richtung sich in die Erholungslandschaft einfügender traditioneller Bilder mit Hochstamm-Obstbäumen. Koniferenhecken und störende Einfriedungsarten sollen nicht verwendet werden.

Da die vorhandenen Wochenendhäuser mit ihren strukturreichen Gärten und der neu angelegte strukturarmer Garten am Ostrand (siehe Abb. 1 F) bestandsgeschützt sind, kann effektiv nur auf neue Entwicklungen Einfluss genommen werden.



- FV 1** Begrenzung des Wochenendhausgebietes nach Süden, Westen und Norden und Belassung der angrenzenden Wald-, Feldgehölz-, Gebüsch- und Grünlandflächen, Einhaltung eines Abstands mit Gebäuden zum Wald von mindestens 35 m
- FV 2** Erschließung des Entwicklungsbereichs ausschließlich von Südosten über den vorhandenen Weg unter Belbehaltung der geschwungenen Wegeführung und des wegebegleitenden Gehölzbestands
- FV 3** Begrenzung der überbaubaren Fläche einschließlich der Nebengebäude und befestigten Wege- und Stellflächen auf 20 % der Grundstücksfläche
- FV 4** Begrenzung der Straßenquerschnitte auf das verkehrstechnisch notwendige Mindestmaß und Verzicht auf zusätzliche befestigte Fußwege
- FV 5** Festlegung der Dachziegelfarbe auf Rot bis Rotbraun unter Zulassung von Gründächern sowie Abschluss von Weiß als Fassadenfarbe
- FV 6** Einfriedung der Grundstücke ausschließlich mit Holzstaket- oder Maschendrahtzäunen bzw. Laubhecken, Ausschluss von Koniferenhecken und Gittermattenzäunen, sowie großen Blockhalden und Kiesflächen
- FV 7** Klärung des Altlastenverdachts und ggf. Sanierung von belasteten Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- FK 1** Anpflanzung eines Hochstamm-Obstbaums je vollständige 200 m² Grundstücksfläche
- FK 2** Speicherung des Dachregennwassers und Nutzung als Brauch- und Gießwasser
- FK 3** Ausschluss einer Regenwasserkanalisation und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken unter Beachtung der Substitutionsgefahr (Siehe Abschnitt 4.2.1.1.2)

4.2.3.9 Eingriffsbilanz

Die Eingriffsbilanz kann mit den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen werden.

Die Problematik der Immissionsbelastungen durch Landwirtschaft und Verkehrslärm der B 247 NEU ist nach grober Abschätzung lösbar bzw. nicht schwer wiegend. Die Fragen sind im Rahmen der Bebauungsplanung genau zu klären. Das Schutzgut Klima / Luft ist weiter nicht betroffen.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (siehe Tabelle 4) sowie Landschaftsbild können die Eingriffe ausgeglichen werden. Dies kann auch für das Schutzgut Wasser, hier Wasserhaushalt der Unstrut und insbesondere Grundwasser, angenommen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist nur durch Anrechnung von Bepflanzungen, die eine günstigere Bodenentwicklung ermöglichen als Ackernutzung als Ersatzmaßnahmen ausgleichbar. Es stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung. Die Maßnahmen sind als Teilausgleich zu werten.

Die Altlastenverdachtsproblematik in Entwicklungsbereich F ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuräumen.

Die Verluste an hochwertigen Ackerflächen als Sachgüter sind nicht ausgleichbar.

Die nach der Behördenbeteiligung vorgenommene Verkleinerung der Entwicklungsbereiche A - Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ und D - Gewerbliche Baufläche Südost verringert die Eingriffe in die meisten Schutzgüter. Die Eingriffsbilanz wird insgesamt günstiger. In Tabelle 5 wird angegeben, wie sich die Eingriffsbilanz bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ändert.

Tab. 4: Bilanztabelle für Biotopbestand und -entwicklung der Entwicklungsbereiche A-F^{1,2}

Bereich	Flächen-größe	Biototyp Bestand			Biototyp Planung			Wert- verän- derung
		Flä- chen- gröÙe	Wert- stufe	Wert- stufe	Flä- chen- gröÙe	Wert- stufe	Wert- stufe	
A	5,5 ha	Ackerland	2	2	Wohnbaufläche struk- turreich	2	0	0
	0,5 ha	Ackerland	2	3	Anpflanzung Streuobst	3	+1	+0,5
	0,3 ha	Ackerbrache	3	3	bzw. Feldgehölz	3	0	0
	0,2 ha	Wohnfläche mit niedri- ger offener Bauweise	1	1	Wohnfläche mit niedri- ger offener Bauweise	1	0	0
B	4,0 ha	Ackerland Niederung	2	3	Anpflanzung Grünland mit Streuobst und Laub- bäumen	3	+1	+4,0
	0,7 ha	Ackerland	2	2	Wohnbaufläche struk- turreich	2	0	0
C	0,1 ha	Garten in Nutzung	3	3	Anpflanzung Extensiv- rasen mit Streuobst	3	0	0
	Zus. 2,0 ha	Intensiv-Grünland Grabeland	3	3	Gemischte Baufläche	2	-1	-2,0
	0,6 ha	Garten in Nutzung	3	3	Intensiv-Grünland Grabeland	3	0	0
D	12,5 ha	Feldweg Südrand, 600 lfm x 10 m, unversiegelt	1	3	Anpflanzung Streuobst- allee 600 lfm	3	+2	+1,2
	2,5 ha	Ackerland	2	1,5	Gewerbliche Baufläche, strukturreich	1,5	-0,5	-6,2
	2,5 ha	Ackerland	2	3	Anpflanzung Extensiv- rasen, Baumreihen, Baumhecken am Rand	3	+1	+2,5
	0,8 ha	Intensiv-Grünland	3	3	Anpflanzung Streuobst- bestand	3	0	0
E	0,7 ha	Naturmahes Feldgehölz aus Laubholz	4	4	Naturmahes Feldgehölz aus Laubholz	4	0	0
	0,1 ha	Ackerland	2	2	Gemischte Baufläche	2	0	0
F	0,2 ha	Intensiv-Grünland	3	2	Intensiv-Grünland	2	-1	-0,2
	0,3 ha	Intensiv-Grünland	3	3	Wochenendhausbebau- ung, strukturr. neu	3	0	0
	0,2 ha	Ruderaflur m. Gehölzen	3	3	Wochenendhausbebau- ung, strukturr. Bestand	3	0	0
	1,5 ha	Wochenendhausbebau- ung, strukturreich	3	2	Wochenendhausbebau- ung, neu	2	0	0
Bilanzsumme								-0,2

¹ Thür. Min. f. Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
² Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell - Entwurf. Hrsg.: Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Natur- schutz und Umwelt 2004.

Tab. 5: Bilanztabelle für Biotopbestand und -entwicklung der Entwicklungsbereiche A-F^{1,2}

Bereich	Flä- chen- gröÙe	Biototyp Bestand			Biototyp Planung			Wert- verän- derung
		Flä- chen- gröÙe	Wert- stufe	Wert- stufe	Flä- chen- gröÙe	Wert- stufe	Wert- stufe	
A	4,0 ha	Ackerland	2	2	Wohnbaufläche struk- turreich	2	0	0
	0,2 ha	Gartenbrache struk- turarm ³	2	2	Wohnbaufläche struk- turreich	2	0	0
	1,3 ha	Ackerland	2	2	Anpflanzung Feldgehölz	4	+2	+2,6
	0,7 ha	Ackerland	2	2	Wohnbaufläche struk- turreich	2	0	0
B	0,1 ha	Garten in Nutzung	3	3	Anpflanzung Extensiv- rasen mit Streuobst	3	0	0
	Zus. 2,0 ha	Intensiv-Grünland Grabeland	3	3	Gemischte Baufläche strukturreich	2	-1	-2,0
C	0,6 ha	Feldweg Südrand, 600 lfm x 10 m, unversiegelt	1	3	Anpflanzung Streuobst- allee 600 lfm	3	+2	+1,2
	2,2 ha	Ackerland	2	2	Gewerbliche Baufläche, strukturreich	1,5	-0,5	-1,1
	0,4 ha	Ackerland	2	2	Anpflanzung Extensiv- rasen, Baumreihen, Baumhecken am Rand	3	+1	+0,4
	0,4 ha	Naturmahes Feldgehölz aus Laubholz	4	4	Gewerbliche Baufläche, strukturreich	1,5	-2,5	-1,0
E	0,1 ha	Ackerland	2	2	Gemischte Baufläche	2	0	0
	0,2 ha	Intensiv-Grünland	3	3	Intensiv-Grünland	2	-1	-0,2
F	0,3 ha	Intensiv-Grünland	3	3	Wochenendhausbebau- ung, strukturr. neu	3	0	0
	0,2 ha	Ruderaflur m. Gehölzen	3	3	Wochenendhausbebau- ung, strukturr. Bestand	3	0	0
	1,5 ha	Wochenendhausbebau- ung, strukturreich	3	2	Wochenendhausbebau- ung, neu	2	0	0
	0,6 ha	Garten in Nutzung, strukturarm	2	2	Wochenendhausbebau- ung, neu	2	0	0
Bilanzsumme								-0,1

¹ Thür. Min. f. Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
² Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell - Entwurf. Hrsg.: Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Natur- schutz und Umwelt 2004.
³ Die Gartenbrache ist mit ihrem verbuschten Kirschaubbestand erheblich wertvoller als die zugeordnete Wertstufe 2. Jedoch muss für die Bilanz von der zulässigen Nutzung des Grundstückes ausgegangen werden. Diese erlaubt jederzeit eine Umwandlung in eine ausgräumte Rasen- oder Gemüsebaufläche. Daher kann nur eine dementsprechende Wert- stufe in Ansatz gebracht werden.

4.3 Prüfung von Alternativen

Alternative Entwicklungsflächen für Dingelstädt sind im Zuge der laufenden Flächennutzungsplanung unter Einbeziehung landschaftspflegerischer Betrachtungen geprüft worden. Die dieser Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungsbereiche A-F sind die konfliktärmsten Flächen.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Für die Umweltprüfung verwendete Verfahren

Für die vorliegende Umweltprüfung wurden Flächennutzungen und Biotope auf der Basis der vorliegenden Luftbilder erfasst. Es wurde auf die Geländebegehungen und Fotodokumentationen der Entwicklungsbereiche im Rahmen des Grünordnerischen Beitrags zum Flächennutzungsplan aus den Jahren 2005 und 2006 zurückgegriffen.

Die Biotope wurden nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens¹ bewertet.

4.4.2 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan soll für die Entwicklungsbereiche aufzeigen, ob aus der Planung Eingriffe in die Umwelt resultieren, diese Eingriffe im Einzelnen darstellen und Maßnahmen entwickeln, mit denen unnötige Eingriffe vermieden und unvermeidliche Eingriffe gemildert oder ausgeglichen werden können.

Im ersten Schritt wird der derzeitige Zustand der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter in den Entwicklungsbereichen und ihrer Umgebung aufgenommen und bewertet. Es wird dann geprüft, welche Folgen die Planung für die einzelnen Schutzgüter haben wird. Bei erheblicher Beeinträchtigung eines Schutzgutes liegt ein Eingriff vor.

Die sechs Änderungsbereiche liegen alle an den Stadträndern von Dingelstädt.

Der Bereich A – Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ ist mit ca. 6,5 ha Fläche größer (nach Trägerbeteiligung kleiner vorgesehen). Bebaut würde ein beackert Hang über der Niederung des Siechengrabens. Mit den vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen, Eingrünung und ökologisches Regenwassermanagement, kann eine im Wohnwert und ökologisch hochwertige Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen führen auch zur landschaftlichen Aufwertung der Niederung, wodurch auch neue Naherholungsmöglichkeiten entstehen.

Die Bereiche B und E sind sehr kleine Wohnbaugebiete, bei denen an eine einseitig bebaute Straße eine zweite Häuserzeile angebaut wird. Die Eingriffe können durch Eingrünung ausgeglichen werden. Die Stadtrandgestaltung wird dadurch verbessert.

Der Bereich C am südlichen Stadtrand beeinträchtigt den letzten Rest des historischen Altstadtrandes. Die Vorbelastung durch schlechende Bebauung der letzten Jahrzehnte lässt jedoch eine abschließende Bebauung eines Teilbereiches sinnvoll erscheinen. Mit Eingrünungsmaßnahmen kann der auch für die Naherholung wichtige Charakter des Gebietes als Rest alter Kulturlandschaft erhalten werden.

Der Bereich D im Südosten der Stadt soll weitere Gewerbliche Bebauung ermöglichen (nach Trägerbeteiligung erheblich kleiner vorgesehen). Durch massive Eingrünung wird er gegen die offene Landschaft vollständig verdeckt, zur Mülhäuser Straße, über die Besucher und Kunden anreisen, beschränkt sich die Eingrünung auf Teilschnitte.

Die Kompensationsdefizite von Bereich D können durch die Überkompensation in anderen Bereichen ausgeglichen werden.

In Bereich F am nördlichen Stadtrand zwischen Bahnstrecke und Stadtwald soll das vorhandene Wochenhausgebiet ergänzt und abgeschlossen werden. Bestehende Gartenflächen und ein kleiner Teil Grünland am Westrand dürfen noch mit Wochenendhäusern bebaut werden. Durch Auflagen bei Bepflanzung (Hochstamm-Obstbäume, keine Nadelbaumhecken) und Einfriedung (keine Gittermattenzäune wie in Gewerbegebieten oft verwendet) soll sichergestellt werden, dass sich das Wochenendhausgebiet harmonisch in die Erholungslandschaft einfügt.

Die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung kann nur gemindert und durch Bepflanzungen, die ihre Böden aufwerten, teilweise kompensiert werden. Der Verlust an hochwertigen Ackerflächen ist nicht ausgleichbar.

Die für das ganze Stadtgebiet von Dingelstädt bestehende gewisse Gefahr von Bodensenkungen und in seltenen Fällen auch von Erdstürzen sollte Anlass sein, für Bauvorhaben eine Untersuchung des Baugrundes durchzuführen. Bei der aus ökologischen Gründen gebotenen Versickerung von Regenwasser anstelle der Ableitung über Regenwasserkanäle in das nächste Gewässer ist der gegen unterirdische Ausspülung empfindliche Untergrund zu beachten. Die konzentrierte Versickerung von Wasser z.B. in Rigolen oder Schluckbrunnen kann ggf. den Baugrund gefährden.

Quellen

BIOTOPTYPEN (1999)

Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Hrsg.: Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt.

DIE EINGRIFFSREGELUNG IN THÜRINGEN Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Hrsg. Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999.

DIE EINGRIFFSREGELUNG IN THÜRINGEN Bilanzierungsmodell - Entwurf. Hrsg.: Thür. Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 2004.

DVGW (1995) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1. Teil. Schutzgebiete für Grundwasser. Arbeitsblatt W 101 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. Eschborn 1995.

LANDSCHAFTSPLAN

Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis. Doppel Landschaftsplanung. Göttingen 1997.

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIESE, K., LEHMBERG, F. (2004) Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohnungsentwicklung e.V., Niedersächsischer Städtetag.

THÜRINGER LEITFADEN (1994) Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen. Hrsg.: Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung.

TÜV (1994)

Gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Geruchsbelastungen in vorgesehenen Bebauungsplangebiet der Stadt 37357 Dingelstädt, resultierend aus Emissionen der Geflügelhaltung der Kükenaufzuchtsgesellschaft mbH Breitenworbis in 37357 Dingelstädt. TÜV Ostdeutschland Sicherheit und Umweltschutz GmbH, Hermsdorf.

¹ Thür. Min. f. Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes Dingelstädt

5.1 Planunterlage

Die Aufstellung des F-Planes für die Stadt Dingelstädt ist auf Grundlage der vom Thüringer Landesvermessungsamt zur Verfügung gestellten digitalen Topografischen Karten DTK10V 1:10000, Kartenfläche 20,40 dm², GeoTiff, Rasterdaten in Gauss-Krüger-Bessel, 4. Streifen erfolgt.

Die digitale Bearbeitung ermöglicht eine **maßstabsunabhängige Bearbeitung**. Als urkundlicher Ausgabemaßstab für die das ganze Gemeindegebiet umfassende Planzeichnung wurde der Maßstab 1: 10.000 gewählt. Mit der Wahl dieses Maßstabes soll im Interesse einer integrierten Gesamtplanung eine Gesamtschau der Zusammenhänge und „Verzahnungen“ von Siedlungs- und Landschaftsplanung auf einen Blick ermöglicht werden.

Aufgrund der zentralen digitalen Eingabe können z.B. für den Siedlungsbereich im Interesse des besseren Erkennens Ausdrucke auch in einem größeren Maßstab zu Erläuterungszwecken vorgenommen werden.

Die digitale Bearbeitung erlaubt des Weiteren den wahlweisen Ausdruck als Schwarz-Weiß- oder Farbdarstellung. Die das ganze Gemeindegebiet umfassende urkundliche Planfassung wird farbig gestellt.

5.2 Erläuterung der Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Vermerke und Hinweise

Im folgenden Kapitel werden die Inhalte des F-Plans in Anlehnung an die Gliederungen des § 5 BauGB i.V.m. der Planzeichnungsverordnung (PlanzV90) sektoral erläutert.

Bei den in der Planzeichnung vorgenommenen Ausweisungen unterscheidet § 5 BauGB folgende voneinander rechtlich zu unterscheidende Arten:

- **Darstellungen gem. § 5(2) BauGB**
Die Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die zeichnerischen Darstellungen, die die Stadt in Ausübung ihrer Planungshoheit beschließt (z.B. Bauflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen etc.), z. T. ergänzt durch kurze textliche Darstellungen in der Planzeichenerklärung
- **Kennzeichnungen gem. § 5(3) BauGB**
Flächen mit besonderen Nutzungsanforderungen und -auflagen werden gekennzeichnet (z.B. Bauflächen mit Umweltbelastungen etc.)
- **Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5(4) Satz 1 BauGB**
Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften rechtlich festgesetzten Nutzungsregelungen aufgenommen (z.B. rechtskräftige Landschafts- und Naturschutzgebiete etc.)
- **Vermerk gem. § 5(4) Satz 2 BauGB**
Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften bereits konkret in Aussicht genommenen Nutzungsregelungen und laufende Planungen aufgenommen (z.B. zu erweiternde Landschaftsschutzgebiete).

Ergänzt werden können die o.g. planungsrechtlichen Möglichkeiten durch sog. redaktionelle *Hinweise* z. B auf konkret noch nicht angelaufene Planungen, die aber aus einzelnen Fachbelangen evtl. wünschenswert und - in städtebaulich relevanten Entwicklungsbereichen - bei späteren räumlichen Planungen auch zu bedenken wären sowie Verweise auf parallele Fachplanungen wie z.B. den Grün- oder Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

5.3 Bauflächen und Baugebiete

Wesentlicher Anlass zur Aufstellung des F-Planes ist für die Stadt Dingelstädt u.a. das Erfordernis, die baulich-räumliche Siedlungsentwicklung und damit insbesondere die Bauflächendarstellungen zu aktualisieren und auf das städtebauliche Leitbild abzustimmen. Dies bezieht sich sowohl auf die ermittelte bedarfsorientierte Neuausweisung von wohnbaulichen, gemischten, gewerblichen und sonstigen Bauflächen als auch auf die Anpassung der Darstellungen in den z. T. von Umstrukturierungen betroffenen Stadtbereichen.

Aufgrund des zunächst nur vorbereitenden Charakters des F-Planes erfolgt die Darstellung von **Bauflächen** zum Teil gem. § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO nur nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Mit der Darstellung von Bauflächen werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Dingelstädt niedergelegt. Auf weitere Differenzierungen nach **Baugebieten** und der besonderen Art der baulichen Nutzung wird im Sinne der Grobmaschigkeit des vorbereitenden Bauleitplanes in verschiedenen Bereichen verzichtet, um spätere Planungsschritte - insbes. die Aufstellung von Bebauungsplänen - hinsichtlich des einzuhaltenden Entwicklungsgebotes gem. § 8(2) BauGB - nicht zu eng zu binden.

Jedoch in den (Bestands-)Situations, wo das Gebot der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Siedlungsflächengliederung auch bereits im F-Plan eine klarere Definition auf Baugebietsebene erforderlich macht, z.B. Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, erfolgen Darstellungen nicht als Bauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO), sondern als Baugebiete (§ 1 Abs. 2 BauNVO). Dies gilt zum Teil auch für die Übernahme von Baugebietseinstellungen aus verbindlichen Bauleitplänen.

In den meisten gewerblichen Bereichen im Siedlungsbereich wird ebenso die Darstellung „GE“ als gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 8 BauNVO vorgenommen, um von vornherein klarzustellen, dass eine Ansiedlung von Betrieben im Sinne des § 9 BauNVO (Industriegebiet) aus Immissionsschutzgründen bzw. zum Schutz benachbarter Wohnbebauungen nicht erfolgen soll.

Gleiches gilt für die Sondergebiete (SO), die aufgrund ihrer Funktionsvielfalt nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 bzw. den §§ 10 und 11 BauNVO mit der Angabe von Zweckbestimmungen ausgewiesen werden (Sondergebiet „Reiterhof“ oder „Wochenendhausgebiet“).

Entsprechend der Anregung des Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf wird überwiegend anstelle von gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 eine Darstellung von Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 bzw. § 6 BauNVO gewählt, da die beiden anderen Festsetzungsmöglichkeiten nämlich Dorfgebiet oder Kerngebiet, in der Regel ausscheiden. Eine Entwicklung der gemischten Bauflächen zu Dorfgebieten ist nicht zu erwarten und auch kein städtebauliches Ziel im Stadtgebiet, da außer der kleinen Forellenzucht im Bereich des Mühlengrabens im Altstadgebiet keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe mehr im Stadtbereich vorhanden sind, sondern nur im Außenbereich und zwar im folgenden Bereichen

- Landwirtschaftszentrum „Unstruttal“ am südlichen Stadtrand
- Kükenaufzucht mbH mit einer Stallanlage am nordwestlichen Stadtrand
- Reiterhof mit Stallanlage am nördlichen Stadtrand vor dem Stadtwald

Daher werden nur für einen Bereich des Altstadtgebietes gemischte Bauflächen gemäß § 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen, im übrigen Bereich sind Mischgebiete gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 bzw. § 6 BauNVO ausgewiesen worden. Für die Altstadt ist dadurch lediglich eine Option gegeben, ggf. einen kleinen Bereich als Kerngebiet entwickeln zu können, was aber nicht der Fall sein muss. In der Regel werden im Bedarfsfall auf verbindlicher Bauleitplanungsebene Mischgebiete gem. § 6 BauNVO auch für die Innenstadt von Dingelstädt festgesetzt und keine Kerngebiete gem. § 7 BauNVO. Es wird daher zudem in dieser Begründung darauf verwiesen, dass die Entwicklung von Kerngebieten derzeit nicht vorgesehen ist. Zu klären ist ggf. auf Bebauungsplanebene im Bedarfsfall, ob nicht für kleine Bereiche auch ausnahmsweise vom Ziel 11.6.3.1 des RROP-NT abgewichen werden kann. Auch wird in dieser Begründung darauf hingewiesen, dass im Altstadtgebiet keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden sollen und dass die Entwicklung von Kerngebieten in Dingelstädt dem raumordnerischen Ziel 11.6.3.1 des RROP-NT grundsätzlich widerspricht.

Ebenfalls verzichtet wird auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung.

Bei der Darstellung der Bauflächen wird - wie bereits eingangs erwähnt - in der Regel eine Übereinstimmung der F-Plan-Darstellungen mit den Abgrenzungen und inhaltlichen Festsetzungen rechtskräftiger kommunaler Satzungen (B-Pläne und Satzungen gem. § 34 BauGB) angestrebt.

Zur Steuerung der baulichen Nutzung und Entwicklung von Flächen in Dingelstädt auf Grundlage der BauNVO lautet es gemäß § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) :

(1) Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als

1. Wohnbauflächen (W)
2. gemischte Bauflächen (M)
3. gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S)

(2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

1. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
2. reine Wohngebiete (WR)
3. allgemeine Wohngebiete (WA)
4. besondere Wohngebiete (WB)
5. Dorfgebiete (MD)
6. Mischgebiete (MI)
7. Kerngebiete (MK)
8. Gewerbegebiete (GE)
9. Industriegebiete (GI)
10. Sondergebiete (SO).

Diese Darstellung der Art der baulichen Nutzungen bildet einen Schwerpunkt im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Hierbei geht es sowohl um die Sicherung bzw. Entwicklung des baulichen Bestandes als auch der Ausweisung ergänzender bzw. neuer Bauflächen.

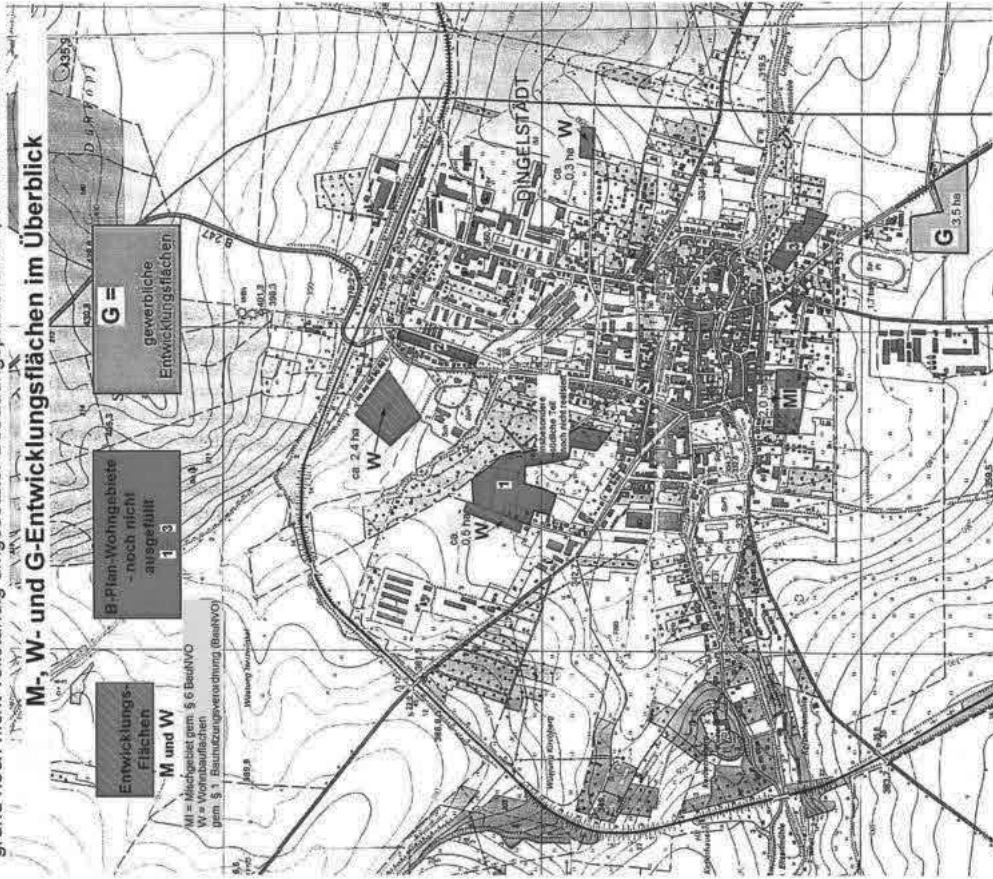
Das Leitbild zur Organisation der baulichen Nutzung basiert auf den Vorgaben des „räumlichen Entwicklungskonzeptes und Aspekten zum städtebaulichen Leitbild“ (s. oben).

Da sich die Stadt Dingelstädt aus dem historischen Stadtkern mit typischer gemischter Baufläche heraus entwickelt hat, werden die Erläuterungen zu den bestehenden und geplanten Nutzungen in nachstehender Reihenfolge behandelt:

Darstellung von Art der Nutzungen im Flächennutzungsplan zur Sicherung und Entwicklung von

1. gemischten Bauflächen (M) bzw. Mischgebieten (MI)
2. Wohnbauflächen (W)
3. gewerblichen Bauflächen (G) bzw. Gewerbegebiete (GE) oder Industriegebiete (GI)
4. Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete(S)
5. Gemeinbedarfsflächen, Flächen zur Infrastruktur

Vorab eine Übersicht zu den vorgesehenen neuen Bauflächen und den Baureserven aufgrund noch nicht vollständig umgesetzter Bebauungspläne für W-, M- und G-Flächen:



Übersicht bauliche Entwicklungsflächen und noch vorhandene Entwicklungspotentiale in den B-Plan-Gebieten (1 = B-Plan „Beurener Weg/Am Mehisee / 2 = B-Plan „Am Steinufer“ / 3 = B-Plan „Im Heidendolch“

Anzahl Baulücken in den B-Plan-Gebieten:

1 Bebauungsplan Nr. 2/91 „Beurener Weg/Am Mehrisee“	16
2 Bebauungsplan „Am Steinufer“ Nr. 3/93	13
3 Bebauungsplan „Im Heidendolch“ Nr. 3/91, überwiegend Mischgebiet	17

Summe 46

Siehe hierzu auch S. 73

Nach derzeitiger Kenntnis über die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes zeichnen sich keine günstigeren Standorte bezogen auf Lage, Anbindung und Realisierungsmöglichkeit für die geplanten Nutzungen ab.

Die geplanten neuen Gebiete schließen an vorhandene Bebauung an bzw. setzen diese fort.

In Dingelstädt sind zudem die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Im Osten verläuft unmittelbar die B 247. Daher scheidet aus Immissionsschutzgründen z.B. eine Ausdehnung der Wohnbebauung zur B 247 hin aus.

Im Norden liegt der nahe Stadtwald. Eine Wohnbebauung hinter die ehemalige Bahntrasse zu legen, ist von der Anbindung her an die bestehende Stadtlage ungünstig. Hier bieten sich eher Freizeitformen auf einer Teilfläche wie die Anlage eines Wochenendhausgebietes an.

Der Westen des Ortes bis zur Bahntrasse weist zum Teil sehr wertvolle Landschaftsteile aus, z.B. den Rietpark. Der Süden des Ortes ist geprägt von dem Landwirtschaftszentrum bzw. dem Gewerbegebiet „Auf der Heide“ am südöstlichen Stadteingang.

Insofern ist eine Ausweisung einer neuen größeren Baufläche westlich der Bahnhofstraße bzw. südlich der Straße „Weihühlpfad“ städtebaulich zu präferieren. Dort sind auch gute Besonnungsverhältnisse gegeben. Die auf Grundlage von B-Plänen entstandenen Infrastrukturen (Schule, Einkaufsmarkt) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Ebenfalls macht es Sinn, die gewerblichen Bauflächen in Nähe des Anschlusses zur B 247 (Ortsumgehung) zu disponieren, quasi im Anschluss bzw. in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf der Heide“.

Aus vorstehenden Gründen hat sich die Gemeinde für diese Flächen als zukünftige neu zu ordnende Baugelände entschieden

Nachteilige Auswirkungen der Planung und Realisierung dieser Gebiete auf die Ortsstruktur lassen sich zurzeit nicht erkennen.

5.3.1 Gemischte Bauflächen / Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Ziele:

- Sicherung typischer Mischstrukturen
- Verhinderung von Monostrukturen und Ausdünnung einst ortstypischer Mischnutzungen sowie Verhinderung weiteren Rückgangs von belebenden Kleinstrukturen, Handwerk und ortskernverträglichem Gewerbe
- Bereitstellung von Mischbauflächen für potentielle Ansiedlungen mischgebietstypischer in die Umgebung sich einfügende Strukturen

Die Darstellung von ausreichend gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten gem. § 6

BauNVO soll hierbei hauptsächlich in heutigen geeigneten Bestandsbereichen, aber auch in von städtebaulichen Disposition und Struktur her für Mischbauflächen/Mischgebiete geeigneten Bereichen erfolgen. Hierbei sind natürlich auch die Aspekte der städtebaulichen Vereinbarkeit von Mischgebietsstrukturen mit z.B. benachbarter Wohnbebauung zu achten, um Immissionsschutzkonflikte zu vermeiden.

Aufgrund der historischen Entwicklung, der vorhandenen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen von Dingelstädt sind verschiedene Bereiche in Dingelstädt mit gemischten Nutzungen im Sinne des § 1, Abs.1 Nr. 2 BauNVO bzw. § 6 BauNVO im Bestand gegeben oder durch verbindliche Bauleitpläne vorgegeben.

Als von der Disposition her geeignete bzw. bestehende Gebiete mit Mischnutzungen, die sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, sind anzuführen

- die historische Altstadt mit Oberer und Unterer Altstadt (s. Plan „Historische Stadtentwicklung“) - somit auch das heutige förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfassend - und
- die unmittelbaren Altstadterweiterungen. Hierbei handelt es sich sozusagen um die „neueren“ Stadtbereiche - vorwiegend ab Anfang des 20. Jh. entlang wichtiger Verkehrsachsen (Mühlhäuser Straße, Heiligenstädter Straße, Bahnhofstraße, Birkunger Straße, Silberhäuser Straße) entstanden - mit noch vorhandenen Betrieben, gewerblichen Einrichtungen und typischen Baustrukturen - siehe entsprechend Plan „Infrastruktur und Gewerbe von Dingelstädt“ auf S. 62.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen/ Mischgebieten umfasst insbesondere somit die historisch gewachsenen Strukturen der Altstadt und Altstadterweiterungen.

Die Erhaltung bzw. Stärkung der Stadtmittelfunktion unter Beibehaltung und Förderung von altstadterechteten Mischstrukturen sowie die Verhinderung der Zunahme von Monostrukturen sind hierbei wesentliche Ziele des „städtebaulichen Leitbildes“ für die Altstadt. Die Darstellung von gemischten Bauflächen/ Mischgebieten für diese „historischen“ Bereiche unterstützt und fördert die Umsetzung dieser Ziele. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungsmischungen im engeren Innenstadtbereich des Kernsiedlungsbereiches Dingelstädt, überwiegend als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Hier sollen durch Darstellung gemischter Bauflächen bzw. von Mischgebieten alle Möglichkeiten der Lokalisierung zentraler Dienstleistungs- und Versorgungsangebote im gleichberechtigten Nebeneinander mit Wohnnutzungen gesichert bleiben. Die Altstadtsanierung wird jedoch aufgrund der vielfältigen Probleme und der hohen Kosten für Gebäudesanierung, behutsame Blocktatkernung, Leerstandsbesitzung einen lang andauernden Zeitraum beanspruchen.

Bei der Festlegung von gemischten Bauflächen/Mischgebieten in Bestandsgebieten wurde auch geprüft, ob infolge des Strukturwandels und der Umstrukturierung auch in historischen Teil- oder Randbereichen *gemischte Bauflächen (M) oder Mischgebiete (M) flächendeckend* beibehalten werden sollen oder ob es sich nicht vielmehr bereits um Wohnbauflächen (W) handelt.

Sofern es hierbei vertretbar erscheint, ist soweit wie möglich daran festgehalten worden, Mischstrukturen darzustellen, um eine Nutzungsvielfalt zu erhalten bzw. wieder in dafür noch geeigneten oder vormals dafür disponierten Bereichen entwickeln zu können. Damit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Bestandssicherung gewerblicher / handwerklicher Strukturen geleistet. Darüber hinaus wird auch für die ehemals gemischt genutzten Bereiche mit einer entwicklungsfähigen Baustruktur (Umnutzungspotenzial) die Darstellung gemischter Bauflächen (M) bzw. Mischgebiete (M) beibehalten, um ihre zukünftige Nutzung flexibel steuern zu

können. Dies trifft u. a. für folgende Bereiche zu:

- Mühlenhäuser Straße
- Heiligenstädter Straße
- Westteil der Silberhäuser Straße
- Bahnhofstraße
- Birkunger Straße
- Post- und Steinstraße
- Südlicher Altstadttrand (Straße „Hinter den Höfen“).

Im Bereich der Mühlenhäuser Straße erstreckt sich die Mischgebietsdarstellung nach Südosten bis an das heutige neue Gewerbegebiet „Auf der Heide“ bzw. an das auf der Westseite der Mühlenhäuser Str. gelegene „Autohaus“ heran. Auch aus Immissionsschutzgründen ist entlang der Mühlenhäuser Straße eine Wohnbauflächendarstellung nicht geboten.

Entlang der Heiligenstädter Straße reichen die MI-Flächen stadtauswärts bis an das vorhandene kleine Gewerbegebiet nördlich der Straße „An der Mehlee“ bzw. nördlich der Heiligenstädter Straße. In diesem genannten Gewerbegebiet befindet sich ein großer Kfz-Werkstattbetrieb mit Tankstelle. Auch der südliche Teilbereich der Straße „An der Mehlee“ ist als Mischgebiet dargestellt; hier sind noch u.a. Handwerker ansässig (s. Plan „Infrastruktur und Gewerbe von Dingelstädt“).

Die Silberhäuser Straße gehört mit ihrem westlichen Teil zum typischen Altstadtgefüge und wird in diesem Bereich den Mischbauflächen zugeordnet.

Die Bahnhofstraße ist mit typischen Mischstrukturen nach Norden hin bis etwa zum Bereich des „Siechengrabens“ ausgestattet.

Die Mischstrukturen entlang der Birkunger Straße reichen bis zum vorhandenen Möbelhandel an der Ecke „Birkunger Straße/Oberes Steinufer“. Von der Birkunger Straße dehnen sich Mischgebietenbereiche noch nach Osten entlang der Straßen „Kerflehde“ und „Baumgartenweg“ aus - dort sind u.a. ein Metallbaubetrieb, eine Autowerkstatt und ein Betrieb für Fahrzeug- und Federnteile ansässig.

Auch der Bereich zwischen der Bahnhofstraße und Birkunger Straße entlang der Post- und Steinstraße ist von Mischnutzungen mit geprägt. In diesem Umfeld befindet sich zudem das Sondergebiet Einzelhandel gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schellhaas-EOW-Passage“, Rewe, Aldi u.a..

Mischgebietsnutzungen im Sinne des § 6 BauNVO befinden sich auch am südlichen Altstadttrand südlich der Straße „Hinter den Höfen“.

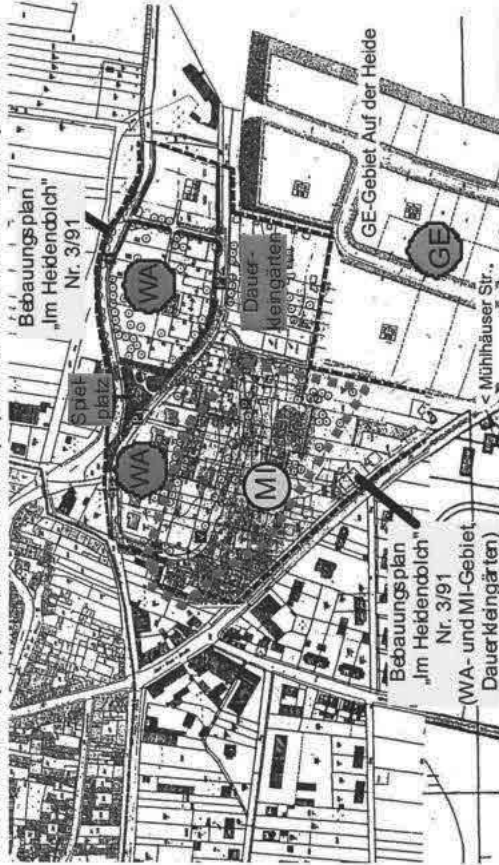
Bei der Darstellung neuer gemischter Bauflächen wird angesichts der Probleme bei der planerischen Steuerung und Durchführung einer durchaus gewünschten Nutzungsmischung Zurückhaltung geübt. Wenn auch z.B. in der Kernstadt für Ansiedlungsflächen kleinerer Handwerksbetriebe o.ä. durchaus Bedarf erkennbar ist, kommt es erfahrungsgemäß bei der Entwicklung neuer Baugebiete im ländlichen Raum eher zu einer deutlichen Trennung von Bereichen für das Wohnen einerseits und eindeutig gewerblich genutzten Gebieten andererseits. Vor diesem Hintergrund werden zur Vermeidung eines sog. „Etikettenschwindels“ in grund Neuaufstellung des F-Planes neue Mischgebietsfläche nur dort dargestellt, wo dies aufgrund bestehender rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen, Gemengelage („Puffer“ zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse von Baugebietsabstufungen oder Immissionsschutzrechtlichen Belangen im jeweiligen Umfeld geboten ist.

Als „Pufferfläche“ zwischen Gewerbegebiet und Wohnbauflächen zählt z.B. der Bereich „Bahnhof“. Nach dessen Auffassung eignet sich als künftige Festsetzung auf F-Plan-Ebene eine Mischgebietsfläche zur Revitalisierung dieses Bereiches.

Folgende Bebauungspläne bzw. Satzungen legen gemischte Bauflächen zumindest in Teilflächen fest:

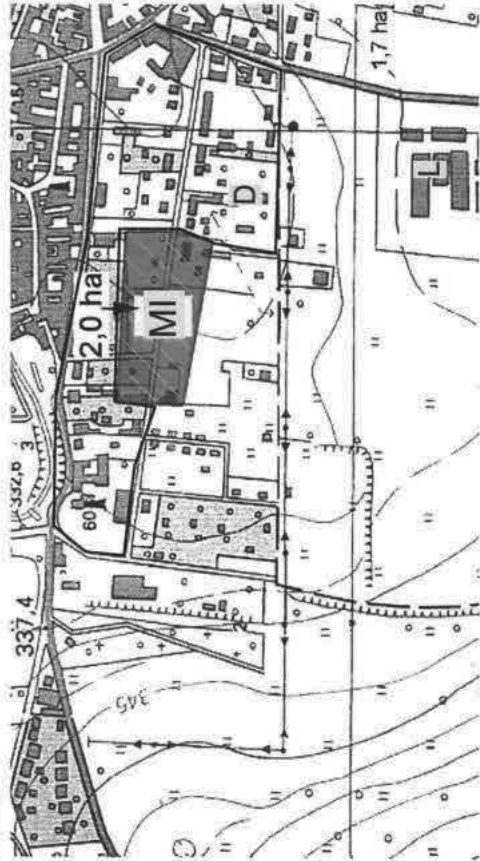
- Bebauungsplan „Im Heidendolch“ Nr. 3/91
- Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“ – weitgehend umgesetzt.
- Bebauungsplan mit städtebaulichen Vertrag „Siechenberg 2“ – weitgehend umgesetzt.
- Klarstellungs- und Abrundungssatzung Bereich Silberhäuser Str. 22-46 „Bei der Blochmühle“ (weitgehend Bestand – Autowerkstatt)

Gemäß Bebauungsplan „Im Heidendolch“ Nr. 3/91 steht noch die Umsetzung der festgesetzten Wohnbauflächen (WA) und Mischbaufläche (MI) im mittleren Bereich des Plangebietes an.



Gepunktete Linie: Ca. noch nicht realisierter mittlerer Bereich des B-Plan-Plangebietes

Als neue Mischgebietsfläche MI wird einzig der Bereich südlich der Altstadt bzw. der Straße „Hinter den Höfen“ im Flächennutzungsplan festgelegt. Der Bereich macht im Bestand einen eher ungeordneten Eindruck durch unterschiedliche Nutzungen, fehlende Raumkanten, unterschiedliche Dispositionen der baulichen Anlagen. Es hat sich durch die verschiedenen Betriebe ein Mischgebietscharakter eingestellt (u.a. Tischlerei, Autowerkstatt, Metallbaubetrieb). Die freie neu dargestellte Baufläche ist städtebaulich im Zusammenhang mit den lockeren bestehenden Strukturen südlich der Straße „Hinter den Höfen“ zu entwickeln bzw. zu ordnen.



Geplante Entwicklungsfläche „MI (Mischgebietsfläche)“ ca. 2,0 ha südlich der Altstadt. Diese Fläche liegt in der geringsten Entfernung ca. 260 m von Pos. L (Landwirtschaftszentrum) entfernt. Die schwarz umrandete Umgebung ist überwiegend schon bebaut. Im Bereich D ist ein Dachdeckerbetrieb vorhanden.



Schwarz umrandet: Überwiegend bebaut. D ist ein Dachdeckerbetrieb. L (Landwirtschaftszentrum). Gepunktete Bereich = Entwicklungsfläche.

Der gesamte südliche Altstadtrand sollte durch einen städtebaulichen Entwurf geordnet werden. Alte und neue Strukturen sind aufeinander abzustimmen.

Mit dieser neu ausgewiesenen Mischgebietsfläche ist eine interessante altstadtnahe Entwicklungsfläche gegeben, die den Südrand von Dingelstädt zugleich neu gestalten und begrenzen kann.

Die Entwicklung einer attraktiven altstadtnahen Mischgebietsfläche mit Neuordnungsbedarf im Zusammenhang mit einem Blockkonzept für den rückwärtigen südlichen Bereich der Lippestraße bietet sich für die künftige bauliche Entwicklung an. Eine Bebauung dieses Bereiches rückt dabei nicht näher als bereits bestehende an das Landwirtschaftszentrum „Unstruttal“ heran, da entlang des östlichen Abschnitts der Straße „Zum Lohberg“ schon Wohnbebauung gegeben ist. Durch eine qualitätsvolle Planung sind entsprechende Verbindungssachen mit Fuß- und Radwegen an den südlichen Stadtrand in die Landschaft vorzusehen.

Bei diesem geplanten Mischgebiet sind jedoch Maßnahmen zum Schutz gegen Hangwasser erforderlich. Von den angrenzenden südlichen bis westlichen Hanglagen fließen bei starken Regenfällen bzw. Schneeschmelze Wassermassen an den südlichen Altstadtrand, die zu Überschwemmungen führen können.

Folgender Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen vom 9.12.05 zum Vorentwurf hinsichtlich der Geruchseinwirkungen auf den südlichen Stadtrand liegt vor:

„Die Entwicklungsfläche (2) „Hinter den Höfen“, die Entwicklungsfläche zwischen „Dösborn“ und „Zum Lohberg“ (Fläche 26 und 26 a) sowie die gewerblichen Bauflächen 23, 24 und 25 (s. Karte auf S. 89) befinden sich im Einwirkungsbereich, teilweise in Hauptwindrichtung, zur immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Rinderhaltungsanlage der Firma »Landwirtschaftszentrum Unstruttal e.G.«. Deshalb sind auch hier Belästigungen durch Geruchsimmissionen die anlagenbedingt auf o.g. Firma zurückzuführen sind, nicht auszuschließen.

Laut Thüringer Geruchsrichtlinie sind diese Immissionen dann als „nicht erheblich“ i. S. des BImSchG einzustufen, wenn sie den Beurteilungspegel von 10 % der Jahresstunden bezogen auf eine Konzentration von 1 GE/m³ für die Flächen 26 und 26a bzw. 15% der Jahresstunden bezogen auf eine Konzentration von 1 GE/m³ für die Flächen 23 – 25 nicht überschreiten. Ein Geruchsgutachten, aus dem gesicherte Erkenntnisse hinsichtlich der Belastung für die hier überplanten Standorte hervorgehen, liegt mir nicht vor. Aus diesem Grund erfolgte hier eine Abstandsbetrachtung gemäß Abb. 1 in 5.4.7.1 der TA Luft 2002. Danach soll ein Abstand zwischen Tierhaltungsanlage und nächster vorhandener oder in einem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan festgesetzter Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Einzeltermasse hier von konkret 260 m mindestens eingehalten werden.

Entwicklungsfläche (26a):

Im o.g. Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der tatsächliche Abstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt der Tierhaltungsanlage und dem Planungsgebiet beträgt ca. 220 m. D.h. der Vorsorgeabstand wird unterschritten, und insofern können erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen für diesen Wohnstandort auftreten. Ich empfehle deshalb, die Entwicklungsfläche so zu verkleinern, dass der erforderliche Vorsorgeabstand sicher eingehalten wird oder durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungswerte lt. Thüringer Geruchsrichtlinie im gesamten Wohngebiet eingehalten sind.“

Hierzu ist anzumerken, dass es sich im Bereich der Pos. 26 a um einen bereits bebauten Bereich handelt, u.a. ist dort ein Dachdeckerbetrieb vorhanden (s. Seite 154 oben, Luftbild, mit „D“ gekennzeichnetem Standort).

Grundsätzlich können aus den im F-Plan dargestellten Mischbauflächen folgende Baugebiete (Art der baulichen Nutzungen) in Dingelstädt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden:

§ 6 Mischgebiete

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmeweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

§ 7 Kerngebiete

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschosfläche oder eine bestimmte Größe der Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

5.3.2 Wohnbauflächen

Dingelstädt soll als Zentraler Ort als Wohnstandort entwickelt werden.

In den letzten Jahren gewinnt aufgrund der allgemeinen gesamtgesellschaftlichen und regionsspezifischen Entwicklungen innerhalb der Siedlungsgebiete die Darstellung von Wohnbauflächen zunehmend an Bedeutung. Dies schlägt sich auch in der Aufstellung des F-Planes nieder.

Neben der dabei im Wesentlichen übernommenen Darstellung der bereits vorhandenen Wohnbaugebiete werden diese neu ergänzt durch begründete Bedarfsflächen für Neubauflächen. In beiden Fällen sind grundsätzlich *Wohnbauflächen (W)* dargestellt.

Die Entwicklung von Dingelstädt als Wohnstandort soll sich künftig auf drei Ebenen vollziehen.

- Ausnutzung vorhandener Wohnbauplätze in rechtskräftigen B-Plänen
- Ausnutzen von Baulücken gem. § 34 BauGB und bestehenden Wohngebäuden in den

jeweiligen Stadtbereichen, insbesondere auch in der Altstadt und in den Wohnblöcken zur Vermeidung des Leerfallens

- Bereitstellung bedarfsgerechter geeigneter neuer Wohnbauflächen für den zeitlichen Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2022

zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs und zur Erfüllung der Aufgaben als Unter-/ Grundzentrum.

Hierbei sollen möglichst in den nächsten 10-15 Jahren auch die Baugebiete gemäß Bebauungsplänen Nr. 2/91 „Beurener Weg/Am Mehlisee“, „Am Steinfufer“ Nr. 3/93 und „Im Heidenloch“ Nr. 3/91 weiter realisiert werden, auch wenn sich in diesen Bereichen aus verschleierten Gründen Verzögerungen der Umsetzung zeigen und es derzeit schwer einschätzbar ist, wann die weitere Umsetzung dieser drei genannten Bereiche erfolgen kann - s. hierzu auch weiteres auf S. 165.

In diesen bereits begonnenen Baugebieten liegen jedoch die größten Bestands-Baureserven.

Daher soll neben den genannten Gebieten eine größere und drei kleinere Wohnbauentwicklungsf lächen zur Verfügung gestellt werden, die sich vermutlich auch eher umsetzen lassen.

Es handelt sich um folgende Bereiche:

a. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“

Entwicklung einer neuen ca. 2,4 ha großen Wohnbaufläche in attraktiver Südwesthanglage in Anbindung an das vorhandene B-Plan-Gebiet „Siechenberg“ zur Deckung des künftigen Wohnbaulandbedarfes, auch zur Stärkung der im B-Plan-Gebiet „Siechenberg“ geschaffenen Einrichtungen (Discounter, Getränkehandel), nahe Entfernung des Gebietes zu den Schulbereichen und zum Stadtwald.

Dieses Gebiet soll vorwiegend den Bedarf für den eingeschossigen Wohnungsbau mit freistehenden Einfamilienhäusern decken und in Einzel- oder Doppelhausbauweise erfolgen.

Folgender Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen vom 9.12.05 zum Vorentwurf hinsichtlich der Geruchseinwirkungen auf die geplanten Wohngebiete liegt vor:

„Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt ist u.a. die Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ sowie eine Wohnbaufläche im westlichen Anschluss an das Wohngebiet „Beurener Weg/Am Mehlisee“ vorgesehen. Diese Wohnbauflächen befinden sich im Einwirkungsbereich der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage der Fa. Kükenaufzuchtsgesellschaft mbH Dingelstädt (Anlage der Nr. 7.1 b) Spalte 1 der 4. BImSchV). Das heißt, in den geplanten Wohnbauflächen kann es, vorrangig auch durch die Lage in Hauptwindrichtung zur Tierhaltungsanlage, zu Geruchseinwirkungen kommen. Diese sind als unzulässig einzustufen, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 (1) BImSchG zu werten sind. Gemäß Thüringer Richtlinie zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsmissionen vom 01.01.2004 sind Beurteilungswerte für verschiedene Baugebiete festgelegt, die als Maßstab zur Bewertung der Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen dienen. Danach ist der Schutz vor erheblichen Belastungen durch Gerüche sichergestellt, wenn die ermittelte Gesamtbelastung in einem Dorfgebiet den Beurteilungswert von 15 % der Jahresstunden bezogen auf eine Konzentration von 1 GE/m³ (in einem allgemeinen Wohngebiet von 10% der Jahresstunden) nicht überschreitet. Ein Geruchsgutachten, aus dem gesicherte Erkenntnisse hinsichtlich der Belastung für die hier betrachteten Standorte hervorgehen, liegt mir nicht vor. Aus diesem Grund erfolgte hier eine Abstandsbehandlung gemäß Abb. 1 in 5.4.7.1 der TA Luft 2002. Danach soll ein Abstand zwischen Tierhaltungsanlage und nächster vorhandener oder in einem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan festgesetzter Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Einzelterrassen hier von konkret 275 m mindestens eingehalten werden.“

Die Wohnbauflächen sind in einem Abstand von mehr als 275 m zur Tierhaltungsanlage geplant; d.h., der geforderte Mindestabstand ist eingehalten. Insofern sind die Geruchsimmissionen nicht als schädlich im Sinne des BImSchG einzustufen. Somit sind die Vorhaben aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig. Dennoch ist hier m. E. ein Konfliktpotential durchaus gegeben, so dass ich empfehle, die potentiellen Bauwilligen zumindest auf mögliche Geruchsimmissionen hinzuweisen.“

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Immissionsschutzaspekte aufgrund der vorhandenen Kükenzuchtanlage (Entfernung zum Rand des Plangebietes ca. 350 m) konkretisiert werden – ein früheres Gutachten ergab, dass genügend Abstände vorliegen, so dass auf F-Plan-Ebene keine weitere Untersuchung erforderlich ist. Im konkreten Bauleitplan erfolgen Untersuchungen und Hinweise in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Die Untere Naturschutzbehörde regt zum Plangebiet „Siechenberg“ in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.11.05 an:

„Das Wohngebiet Siechenberg ist im nordwestlichen Bereich zurück zu nehmen. Auch hier würde die dann bessere Ortsabrundung der Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirken. Der Erhalt einer größeren, unbebauten Fläche zwischen den zukünftigen Wohnstandorten und den naturnahen Flächen am ehemaligen Bahngleis und dem Dingelstädter Stadtwald wäre auch für den Arten- und Biotopschutz von großem Vorteil. Durch die Pufferfläche können von der Bebauung und Nutzung des Wohngebietes ausgehende Beeinträchtigungen der ökologisch wertvollen Bereiche weitestgehend vermieden werden.“

Diesem Hinweis wurde entsprochen.



Vorgesehene Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ – W mit ca. 2,4 ha und westlich der Straße „Am Mehltsee“ – W mit ca. 0,5 ha

Die mit einem „X“ gekennzeichnete kleine Fläche auf der Nordseite der Straße ist im Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“ als SO-Wochenendhausgebiet dargestellt (s. B-Plan-Übersicht auf S. 16).

b. Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „Am Mehltsee“

Entwicklung einer neuen ca. 0,5 ha großen Wohnbaufläche aufgrund schon vorhandener Erschließung und Ordnung des Stadtrandes mit entsprechender Eingrünung des neuen Baugebietes > Klärung der Immissionsschutzaspekte aufgrund vorhandener Kükenzuchtanlage (Entfernung zum Rand des Plangebietes ca. 250 m) durch Einzelgutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung; Abstandsaspekte sind auch aufgrund des vorhandenen Gewerbes zu prüfen. Konfliktlösung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten.

c. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“

Die geplante Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“ soll den östlichen Ortsrand abrunden. Das Gebiet liegt auf der Nord-Seite der vorhandenen Straße und ist somit erschlossen. Somit können kostengünstig Bauflächen im Anschluss an vorhandene Bebauung entwickelt werden. Es können ca. 3-4 Baugrundstücke entstehen.



Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die Immissionsschutzaspekte aufgrund der Nähe zur B 247 zu beachten. Durch Festlegung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen kann dem Immissionsschutz Rechnung getragen werden.

Die benachbarten neuen Wohngebiete haben entsprechend einen Lärmschutzwall erhalten. Das Baugebiet ist am Rand zur Landschaft hin entsprechend einzugrünen.



d. Entwicklung des Areals südlich „Hinter den Höfen“ (s. auch unter 4.3.1)

Entwicklung der unter 4.3.1. dargestellten altstadtnahen Mischgebietsfläche mit Neuordnungsbedarf im Zusammenhang mit Blockkonzept für den rückwärtigen südlichen Bereich der Lippestraße auf Grundlage eines gesonderten städtebaulichen Entwurfes.

Auf dieser ca. 2,0 ha großen Fläche sollen gemischte, altstadtnahe Bauflächen für verdichteten 2- bis 3-geschossigen Wohnungsbau, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstehen.

Die Wohnbauflächen sollten sich dabei lagemäßig mehr am südlichen Stadtrand konzentrieren, zur Altstadt hin sollten die Mischnutzungen angeordnet werden. Ca. 1 ha der Gesamfläche sollten für Wohnbauflächen veranschlagt werden. Die genaue Disposition soll jedoch dem verbindlichen Bauleitplan überlassen werden.

Grundsätzlich können aus den im F-Plan dargestellten Wohnbauflächen folgende Baugebiete (Art der baulichen Nutzungen) für Dingelstädt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden:

§ 3 Reine Wohngebiete

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung der Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 4 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.

§ 4 a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

- (1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgebauter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 3. sonstige Gewerbebetriebe,
 4. Geschäfts- und Bürogebäude,
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 3. Tankstellen
 - (4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere

städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschosfläche oder eine bestimmte Größe der Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Aus heutiger Sicht sind vorwiegend allgemeine Wohngebiete gemäß Baunutzungsverordnung in den Bebauungsplänen festgesetzt. Lediglich in einem Teilbereich der Dingelstädter Innenstadt ist aus Gründen der dort erhaltenswerten, innenstadttypischen gemischten Wohnnutzung *Besonderes Wohngebiet (WB)* möglich. Dies kann aber punktuell auch aus Mischgebietsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgeleitet werden.

Zur Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen:

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan vom Mai 2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08. 2006 bis 29.09. 2006 öffentlich ausgelegt und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Entwurf wurden ausgewertet. Es gibt nur wenige „strittige“ Positionen aus Sicht der Bürger und Behörden. Aus städtebaulicher Sicht sind insbesondere die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen unstrittig.

Als eine Hauptposition der Einwände galt die Stellungnahme des Thür. Landesverwaltungsamtes zum Umfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen. Das Thüringer Landesverwaltungsamt forderte in seiner Stellungnahme vom 23.10.2006 eine Überarbeitung der Wohnbauflächen-Bedarfsanalyse u.a. unter Berücksichtigung des Bestandes an Wohnbauflächen in Bebauungsplangebiet und an Baulücken im Innenbereich.

Diesbezüglich fanden nach erfolgter bzw. ergänzter Überarbeitung der Wohnbauflächen-Bedarfsanalyse 2 Abstimmungstermine mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung statt.

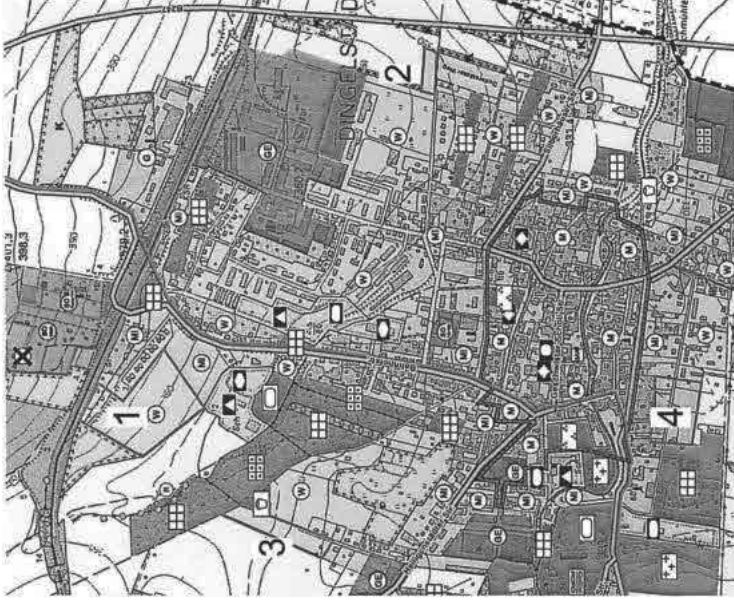
Im letzten Gespräch im Dezember 2007 zwischen dem Thüringer Landesverwaltungsamt und der Stadt Dingelstädt wurde die erneut vorgelegte Wohnbauflächenbedarfsanalyse vom Thüringer Landesverwaltungsamt akzeptiert, unter der Voraussetzung, dass der bisherige Flächenumfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gemäß Entwurf vom Mai 2006 um ca. 1,5 bis 2,0 ha reduziert wird. Diese Flächenreduzierung wird mit dem Bestand an Wohnbauflächen in Bebauungsplangebiet und an Baulücken im Innenbereich entsprechend der vorgelegten Wohnbauflächenbedarfsanalyse Juni 2007 mit Ergänzung vom Oktober 2007 begründet.

Die Stadt Dingelstädt trägt diese Flächenreduzierung nun mit, eine Herausnahme von ca. 1,5 bis 2,0 ha erscheint aufgrund des vorhandenen Bestandes an Wohnbauflächen-Potenzialen vertretbar. Somit können die übrigen Wohnbau-Entwicklungsflächen auf Grundlage von verbindlichen Bauleitplänen entwickelt werden.

Der im Jahre 2006 ausgelegte F-Plan-Entwurf vom Mai 2006 sah 4 Entwicklungsflächen vor (Lage 1-4 s. Karte unten):

(1) Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“	= 4,0 ha
(2) Entwicklung einer Wohnbaufläche „Auf der Kerfliede II“	= 0,3 ha
(3) Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „An der Mehelsee“	= 0,8 ha
(4) Entwicklung des Areals südlich „Hinter den Höfen“	= 1,0 ha*
Summe	= 6,1 ha

(* vom 2,0 ha großen Mischgebiet werden 1,0 ha für Wohnbauflächen veranschlagt)



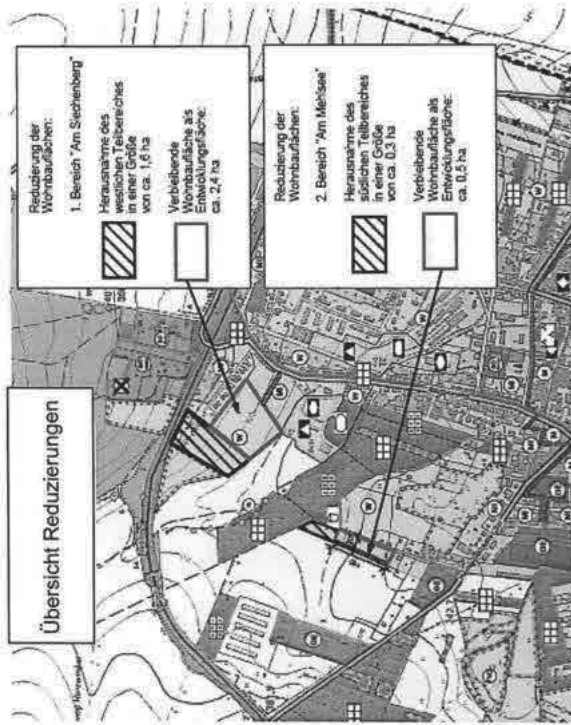
Nach Überprüfung der einzelnen bisher neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gemäß Entwurf vom Mai 2006 hinsichtlich der sinnvollen Möglichkeiten zur genannten Reduzierung von ca. 1,5 bis 2,0 ha innerhalb dieser Entwicklungsflächen stellt sich die jeweilige Situation folgendermaßen dar:

Bei der Fläche „Auf der Kerfliede“ (2) handelt es sich um eine kleine einseitige Arrondierungsfläche, die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden. Diese Fläche soll daher im bisherigen Umfang beibehalten werden.

Auch im Bereich „An der Mehelsee“ (3) liegt das neu ausgewiesene Gebiet bereits an einer vorhandenen Erschließungsstraße. Hier wird nunmehr nur der nördliche Teil bis auf Höhe der Grünfläche herausgenommen. Somit verkleinert sich dieses Gebiet von 0,8 auf 0,5 ha.

Die Entwicklung des Bereiches „Hinter den Höfen“ (4) ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Dieser Bereich am Altstadtrand sollte im Zusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen Strukturen entlang der Straße „Hinter den Höfen“ und der südlichen Altstadt in einem Gesamtkonzept neu geordnet werden. Daher wird an dieser Entwicklungsfläche festgehalten.

Die größten Reserven einer Flächenreduzierung bietet die Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ (1). Daher erfolgt für diesen Bereich eine Flächenreduzierung um 1,6 ha. Es soll von der bislang vorgesehenen Fläche zunächst der östliche Teil entwickelt werden (s. auch Plandarstellung weiter unten).



Die andere mögliche Variante zunächst den hanghöheren Bereich entlang der Höhenlinien zu entwickeln, wird aus Gründen der vorhandenen Erschließungsstraße, die von der Bahnhofstraße aus in der unteren südlichen Hälfte auf das Plangebiet zuführt, verworfen. Das neue Gebiet wird über die vorhandene Straße von der Bahnhofstraße aus erschlossen.

Als Ergebnis auch des o.g. Gesprächstermins vom Dezember 2007 mit dem Thür. Landesverwaltungsamt werden somit Reduzierungen für die Wohnbauflächenstandorte „Am Siechenberg“ und östlich der Straße „An der Mehltsee“ vorgenommen, so dass sich der Flächenumfang für die beiden genannten Flächen um 1,9 ha reduziert und nun wie folgt darstellt:

(Entwurf
Mai 2006)

zunehm
= 2,4 ha

4,0 ha

0,8 ha

Entwicklung Wohnbaufläche „Am Siechenberg“

Entwicklung Wohnbaufläche östlich der Str. „An der Mehltsee“ = 0,5 ha

Wohnbauflächen-Bedarfsermittlung

Inhaltsüberblick:

1. Allgemeine Datengrundlagen zu Dingelstädt
 Situation im Bereich der Dingelstädter Altstadt
 Daten zu Einwohnern, Leerständen, Wohneinheiten,
 Entwicklung der Belegungsdichte, Baulücken
 - 1.1 Einwohnerdaten
 - 1.2 Leerstände
 - 1.3 Anzahl Haushalte/Wohneinheiten
 - 1.4 Baulücken
 - 1.5 Ermittlung der derzeitigen Wohnbelegungsdichte EW/WVE
 - 1.6 Angaben zu Baufertigstellungen
 - 1.7 Angaben zur Eigentümerquote
 - 1.8 Schlüsselfragen zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

2. Ermittlung des Mehrbedarfes an Wohnbauflächen aufgrund abnehmender Belegungsdichte

2. Ermittlung des Zusatzbedarfes

3. Vorhandenes Angebot im Bestand - Bebauung von Baulücken

4. Vorhandenes Angebot im Bestand – Umnutzung

6. Gegenüberstellung von Bedarf und Bestand zur Ermittlung des Gesamtbedarfes an neuen Wohnbauflächen

7. Fazit

1. Allgemeine Datengrundlagen zu Dingelstädt

Situation im Bereich der Dingelstädter Altstadt

Nach Rücksprache mit Herrn Dallmann am 29.5.07 von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, Wohnstadt – zuständig für die Altstadtsanierung Dingelstädt – ist folgende Situation für die Altstadt gegeben:

Herr Dallmann betreut die Stadt Dingelstädt seit 1994.

Es sind noch mindestens 15 weitere Umsetzungsjahre erforderlich. 60 % der Gebäude sind substantiell soweit in Ordnung, jedoch nicht bezogen auf die Ausstattung.

Ca. 10 bis 15 % der rund 400 Altstadtwohngebäude stehen lt. Herrn Dallmann ausstattungsmäßig sogar auf einem Stand der 1960er Jahre. Aus verschiedenen Gründen (z.B. Eigentumsituation, hoher Kostenaufwand für Sanierung und Modernisierung) wird es schwierig sein, diesen nicht zeitgemäß ausgestatteten Altstadtwohngebäude-Bestand in absehbarer Zeit zeitgemäß zu sanieren und zu modernisieren. Bei Mitobjekten sinkt die Bereitschaft zur Investition bzw. ist zum Teil nicht mehr gegeben.

Es stehen 18 Wohngebäude von ca. 400 Gebäuden im Sanierungsgebiet derzeit leer. Hochgerechnet also rund 20 Gebäude, das sind ca. 5 %. Herr Dallmann veranschlagt somit ca. 30 leerstehende Wohneinheiten im Altstadtgebiet.

Es gibt 2-3 Baulücken bzw. Areale im Altstadtgebiet, wo man in die Tiefe bauen könnte.

Eine Reihenhausbauweise in die rückwärtigen Bereiche für diese Lücken ist lt. Herrn Dallmann nicht so sehr gefragt. In Dingelstädt besteht derzeit nur die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Daher konnten bislang keine weiteren verdichteten Strukturen innerhalb der genannten 2 bis 3 Baulücken geschaffen werden.

In den letzten 15 Jahren sind Umnutzungen von Wirtschafts-, Neben- oder Flügelgebäuden von dicht bebauten Parzellen im Altstadtgebiet so gut wie gar nicht erfolgt.

Die vorgenannten Informationen von Herrn Dallmann decken sich mit den eigenen Erhebungen im April 2006. Dabei sind nach Inaugenscheinnahme vor Ort 28 leerstehende Gebäude im Altstadtgebiet mit erweiterter Altstadtlage erhoben worden.

Überblick leerstehende Wohngebäude	Anzahl
Im Altstadtgebiet	20
Erweiterte Altstadtlage	8
Sonstiges Stadtgebiet	9
Summe	37

Im Rahmen der Altstadtsanierung ist es Ziel, diese ca. 20 leerstehenden stadtbildprägenden Gebäude nach und nach zu sanieren und umzunutzen. Dies ist in vielen Fällen derzeit aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Zudem besteht zurzeit lt. Herrn Dallmann von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, Wohnstadt, kaum Bereitschaft von privaten Investoren, in den Mietwohnungsbau zu investieren.

Daten zu Einwohnern, Leerständen, Wohneinheiten, Entwicklung der Belegungsdichte, Baulücken

1.1 Einwohnerdaten

Einwohnerzahl 1.1.2007: 4.642 Einwohner lt. Angaben Stadt

Prognose Einwohnerzahl in 15 Jahren: 4.450 Einwohner

1.2 Leerstände

1.2.1 Wohngebäude

a) innerhalb der Altstadtlage (i.d.R. historische Gebäude bis 1900)	20
b) erweiterte Altstadtlage	8
c) sonstiges Stadtgebiet	9

	37

1.2.2 Wohnungen (Angaben Stadtverwaltung Dingelstädt, Bauamt, Juni 2007)

- a) lt. Kommunalen Wohnungsgesellschaft stehen von 242 Wohnungen leer: 28
- b) lt. Wohnungsgenossenschaft stehen von 222 Wohnungen leer: 2

30

Ferner stehen zwei große Wohnblöcke im Bereich „Am Steiufer“ mit 48 Wohneinheiten leer. Diese sollen ersatzlos abgebrochen werden. Anstelle dieser abzubrechenden Wohnblöcke entstehen Stellplatz- und Freiflächenanlagen.

Die leerstehenden Wohneinheiten sind natürlich möglichst wieder mit Nutzung zu belegen, weil sie erforderlich sind, den Bedarf aufgrund der abnehmenden Belegungsdichte mit abzudecken. Es muss jedoch auch grundsätzlich in Zukunft ein Gebäudeumbau stattfinden. Etl. che Gebäude sind nicht seniorengerecht hinsichtlich Ausstattung und Erschließung. Auch sind vielfach energetische Sanierungen erforderlich, um diese Wohnungen auch grundsätzlich bzw. für 1- und 2 Personenhaushalte attraktiv zu machen. Diese Strategien des Gebäudeumbaus bzw. der Anpassung sind in Nachfolgeplänen außerhalb der F-Plan-Ebene zu initiieren. Die vorhandene Leerstände betreffen überwiegend den Innenstadtbereich. Die Umnutzung ist in vielen Fällen derzeit aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Zudem besteht zurzeit lt. Herrn Dallmann von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, Wohnstadt, kaum Bereitschaft von privaten Investoren, im Rahmen der Innenstadtsanierung in den Mietwohnungsbau zu investieren. Im Rahmen der Innenstadtsanierung wird das Leerstandsmanagement weiter intensiv verfolgt, weitere Gespräche mit potenziellen Bauherren zur Umnutzung leerstehender Gebäude werden geführt, Förderanreize sind möglich. Für die Gesamtentwicklung der Stadt sind neben eigenen Bemühungen interkommunale Zusammenarbeiten (z.B. im Rahmen von integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten) erforderlich, um u.a. gemeinsame Strategien zur Leerstandsbesitzung in der Region zu erstellen. Die ILEK-Überlegungen sind seitens der Gemeinde in Vorbereitung.

Die Stadt wird sich auch künftig mit dem Thema eines integrierten Stadtentwicklungsprozesses auseinandersetzen, um sich Strategien auf allen Ebenen der Wirtschaft-, Sozial-, Umwelt- und Strukturpolitik zu überlegen.

Die leerstehenden Wohneinheiten dienen natürlich auch als Mobilitätsreserve bzw. können bei der Mobilitätsreserve angerechnet werden.

1.3 Anzahl Haushalte/Wohneinheiten

- a. Anzahl Haushalte/Wohneinheiten lt. Angaben des Bauamtes belegt: 2.050 WE
- b. Leerstehende, potentiell zur Verfügung stehende Wohneinheiten:
 - Leerstände Wohneinheiten Alistadt (20 Geb. x 1,5 WE) 30 WE
 - Erweiterte Altstadt (8 Gebäude x 1,3 WE), gerundet 10 WE
 - Sonstiges Stadtgebiet (9 Gebäude x 1,2 WE), gerundet 11 WE
- Leere Wohneinheiten der Kommunalen Wohnungsgesellschaft 28 WE
- Leere Wohneinheiten der Wohnungsgenossenschaft 2 WE
- 2 leere Wohnblöcke zum Abbruch 48 WE
- Summe b: 129 WE
- Gesamt Wohneinheiten: Summe aus a. + b: 2.050 WE + 129 WE = 2.179 WE*

*Diese Anzahl von 2.179 Wohneinheiten liegt etwas im Widerspruch zu den Datenangaben des Thüringer Landesamtes für Statistik. Dort werden in Fortsetzung der Erhebung des Wohnungsbestandes von 1995 2.229 Wohnungen für 2005 ermittelt. Im Jahr 2006 wurden lt. Bauamt Stadt Dingelstädt lediglich zwei weitere neue Wohngebäude errichtet. Da diese Erhebung 1995 auf Befragung von Bürgern erfolgte, sind kleinere Fehlberechnungen oder Fehlinterpretationen (z.B. Definition Abgeschlossenheit einer Wohneinheit) nicht auszuschließen. Die Differenz zwischen den Daten der Stadt und des Landesamtes beträgt ca. 50 Wohneinheiten, das sind rund 2 % Unterschied.

Aus Sicht der Stadt erscheint die Angabe des Landesamtes von 2.229 Wohnungen zu hoch gegriffen. Daher wird auf Grundlage der Angaben des Bauamtes der Stadt Dingelstädt die Ermittlung fortgesetzt, auch weil die Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik schon ungewöhnlich hohe Werte bezogen auf die Belegungsdichte ergeben würden.

1.4 Baulücken

Die Aktualisierung des Baulückenbestandes im Mai 2007 zusammen mit Herrn Raabe vom Bauamt Dingelstädt ergibt folgende Situation:

- Bereich: innerhalb von B-Plan-Gebieten für Wohnen gem. § 30 BauGB 47 Baulücken Bestand
- B-Plan-Gebieten für Mischgebiete gem. § 30 BauGB 13
- Baulücken gem. § 34 BauGB in Wohngebieten 33
- Baulücken gem. § 34 BauGB in Mischgebieten 12

1.5: Ermittlung der derzeitigen Wohnbelegungsdichte EW/WE

Wie nachstehende Statistik auf Grundlage der Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik aufzeigt, ist ein klarer Trend einer rückläufigen Bewohnerdichte ablesbar.

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnheiten (WE) Wohnungen	Wohnbelegungs- ziffer (WBZ) (EW/WE)
1995	5.101	2.011	2,54
1996	5.105	2.038	2,50
1997	5.092	2.075	2,45
1998	5.070	2.093	2,42
1999	5.082	2.138	2,38
2000	5.059	2.159	2,34
2001	5.024	2.187	2,30
2002	4.965	2.196	2,26
2003	4.922	2.207	2,23
2004	4.860	2.221	2,19
2005	4.798	2.229	2,15

Abnahme um 0,39 EW/WE.

Da die Anzahl der Wohneinheiten nach Angaben des Landesamtes für Statistik nach Einschätzung der Stadt, wie unter Punkt 1.2.3 dargelegt, etwa um 2 % zu hoch liegt, wird vorstehende Statistik des Landesamtes mit 2 % weniger Wohneinheiten umgerechnet. Auch hierbei ergibt sich der gleiche Wert einer Abnahme der Wohnbelegungsdichte (WBZ) um 0,39 EW/WE.:

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnheiten (WE) Wohnungen	Wohnbelegungs- ziffer (WBZ) (EW/WE)
1995	5.101	1.970	2,59
1996	5.105	1.987	2,56
1997	5.092	2.034	2,50
1998	5.070	2.051	2,47
1999	5.082	2.095	2,43
2000	5.059	2.115	2,39
2001	5.024	2.143	2,34
2002	4.965	2.152	2,31
2003	4.922	2.162	2,28
2004	4.860	2.176	2,23
2005	4.798	2.184	2,20

Abnahme um 0,39 EW/WE.

Innerhalb von rund 10 Jahren ist ein Rückgang um 0,39 EW/WE als Durchschnittswert statistisch festzustellen.

Für die nächsten 15 Jahre wird daher dieser Tendenz entsprechend eine weitere rückläufige Belegungsdichte veranschlagt. Zwar wird der Rückgang dabei künftig nicht in gleichem Umfang erfolgen wie in den letzten 10 Jahren, dennoch kann man in Dingelstädt von einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte von bis zu 0,18 als Mittelwert bezogen auf den Rückgang von 0,39 EW/WE innerhalb des Zeitraumes 1995 bis 2005 ausgehen, auch dem bundesweiten allgemeinen Trend folgend.

Bei einem Ansatz abnehmender Belegungsdichte um 0,18 EW/WE bedeutet dies:

Gesamt Wohneinheiten (s. Punkt 1.2.4): 2.050 WE + 129 WE = 2.179 WE
 Summe aus a. + b.

Einwohner EW: 4.642 > 4.642 EW : 2.179 WE = 2,13 EW/WE
 als durchschnittliche Belegungsdichte.

Durchschnittliche Belegungsdichte in 15 Jahren: 2,13 EW/WE – 0,18 EW/WE = 1,95 EW/WE

1.6 Angaben zu Baufertigstellungen:

Thüringer Landesamt für Statistik: Baufertigstellungen Stand 31.12.2006

Baufertigstellungen Merkmal	Einheit					1995 1996 1997 1998 1999				
	zusammen	Anzahl	16	10	21	9	13			
Neue Wohngebäude										
Baufertigstellungen Merkmal	Einheit					2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006				
	zusammen	Anzahl	12	20	5	6	12	6	3	

Baufertigstellungen neue Wohngebäude: Zeitraum 1995 bis 1999 = 69 Gebäude
 Baufertigstellungen neue Wohngebäude: Zeitraum 2000 bis 2006 = 64 Gebäude
 Baufertigstellungen neue Wohngebäude: Zeitraum 1995 bis 2006 = 133 Gebäude

Im Zeitraum von 1995 bis 2006 sind 133 neue Wohngebäude entstanden. Das sind pro Jahr 11 Wohngebäude. Im Zeitraum von 2000 bis 2006 sind 64 neue Wohngebäude entstanden. Das sind pro Jahr 9 Wohngebäude. Die Stadt ist zuversichtlich, wieder einen hohen Durchschnit an neuen Wohngebäuden pro Jahr erreichen zu können, wenn u.a. im städtebaulich geeigneten und attraktiven Wohngebiet „Am Siechenberg“ Bauplätze angeboten werden (günstige Besonnung, gute und nahe Lage zu Schule, Kindergärten, Lebensmittelmarkt, Blick auf die Stadt, Nähe zum Stadtwald). Der Bedarf an Bau von Einfamilienhäusern ist weiterhin gegeben.

Seit dem Jahr 2000 sind 64 neue Wohngebäude entstanden

Übersicht Baufertigstellungen mit neuen Wohngebäude und Anzahl Wohnungen, Thüringer Landesamt für Statistik:

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Summe
Neue Wohngebäude	12	20	5	6	12	6	3	64
Wohnungen Anzahl	14	22	5	7	13	7	3	71

Mehrfamilienhäuser werden nach derzeitiger Einschätzung kaum mehr bzw. nicht mehr gebaut. Private Investoren fehlen. Aufgrund der hohen Baukosten und zu erwartenden relativ geringen Mieteinnahmen ist nicht damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit neue Mehrfamilienhäuser von privater Seite realisiert werden.

Es besteht in der Regel nur noch ein Bedarf an Einfamilienhäusern. Der Ansatz von 1,1 WE wurde am 7.5.07 beim Gespräch im Thüringer Landesverwaltungsamt abgestimmt. Auch oben angeführte Aufstellung zeigt, dass durch 64 neue Wohngebäude lediglich 71 neue Wohnungen entstanden sind.

Es sind zwar noch 47 Bauplätze innerhalb von B-Plan-Wohngebieten gemäß § 30 BauGB und 33 Baulücken gemäß § 34 BauGB in Wohngebieten vorhanden bzw. möglich, also zusammen 80 Bauplätze in Wohngebieten. Hinzu kommen 25 Baulücken in Mischgebieten gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB.

Diese Bauplätze stehen aber derzeit überwiegend nicht auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Dies betrifft auch insbesondere die drei in der Umsetzung noch nicht begonnenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 3/93 „Am Steinufer“ (13 Bauplätze), des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Im Heidendolch“ (17 Bauplätze, überwiegend Mischgebiet östlich der Mühnhäuser Straße und des südlichen Teils des Baugebietes „An der Mehisee“ (9 Bauplätze), die 39 von 47 Bauplätzen in B-Plan-Gebieten stellen. Die Umsetzung dieser Bereiche der genannten B-Pläne gestaltet sich aus verschiedenen Gründen schwierig.

Der o.g. Bestand von 105 Baulücken kann auf jeden Fall nur anteilig und nicht vollständig zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, weil dieser auch nicht im vollen Umfang dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen wird. Es sind auch Baulücken im Bestand gegeben, die keine attraktiven Bauplätze darstellen und die als Baulücken bleiben werden. Möglicherweise werden Teile der drei oben genannten Bebauungspläne nicht umgesetzt.

1.7 Angaben zur Eigentümerquote:

Gemäß Gebäude- und Wohnraumzählung 1995 wurde ermittelt:

Gemäß Gebäude- und Wohnraumzählung 1995 wurde für die Stadt Dingelstädt ermittelt:

Selbst genutzte Wohnungen gemäß Gebäude- und Wohnraumzählung 1995

Jahr	selbst genutzte Wohnungen	Anzahl WE insgesamt	in % selbst genutzt
1995	859	2011	42 %

859 Wohnungen wurden von Eigentümern bewohnt. Somit wurden im Jahr 1995 von 2011 Wohneinheiten 42 % der vorhandenen Wohneinheiten von Eigentümern selbst benutzt.

Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik, Stand 31.12.2006, liegen folgende Informationen zur Anzahl errichteter neuer Wohnungen seit 1995 vor:

Jahreszeitraum	neue Wohngebäude	mit 1 u. 2 Wohnungen	Wohnungen gesamt
1995 bis 2006	133	121	201

Dem Thüringer Landesamt für Statistik liegen heute keine Zahlen zur Eigentümerquote vor. Daher kann nur eine neue Schätzung vorgenommen werden.

Veranschlagt werden heute lt. Wohnbauflächen-Bedarfsmittlung auf Seite 3 vom Juni 2007: 2179 Wohneinheiten. Aufgrund der umfangreichen Einfamilienhausbebauung wird

geschätzt, dass von den 201 neuen Wohnungen pauschal 130 (ca. 2/3) selbst genutzt werden.

Jahr	selbst genutzte Wohnungen	Anzahl WE insgesamt	in % selbst genutzt geschätzt
2007	859+130=989	2179	46 %

Aufschlag zur Abrundung von 11 = 1000

Die Eigentümerquote liegt derzeit geschätzt bei 46 %. Durch die Neuausweisung von 4,2 ha Wohnbauflächen werden voraussichtlich 52 Wohneinheiten (WE) neu entstehen, was nur zu einer geringen Änderung der Eigentümerquote führen wird. Aufgrund der abnehmenden Wohnungs-Belegdichte bis zum Jahr 2022 ergibt sich ein Mehrbedarf von 103 WE, der durch den Bestand und die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gedeckt werden soll. Wenn von diesen 103 zusätzlichen WE ca. 80 % = 80 WE von den Eigentümern selbst genutzt werden, werden von den veranschlagten 2282 Wohneinheiten im Jahr 2022 ca. 1080 Wohneinheiten durch die Eigentümer selbst genutzt. Die Eigentümerquote liegt dann bei 48 %. Unabhängig davon bleibt die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen aus städtebaulich-struktureller und sozialer Sicht, wie in der Begründung zum F-Plan ausführlich dargelegt, sinnvoll.

Angaben zu Anteil an Einfamilienhäusern (EFH), Zweifamilienhäusern (ZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH):

Der Anteil an Einfamilienhäusern (EFH), Zweifamilienhäusern (ZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) stellt sich in Dingelstädt lt. Thüringer Landesamt für Statistik im Jahre 2006 wie folgend dar:

Bestand an Wohngebäuden am 31.12.2006:

Wohngebäude mit einer Wohnung (EFH)	=	720	62,4 %
Wohngebäude mit zwei Wohnungen (ZFH)	=	284	24,6 %
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen (MFH)	=	150	13,0 %
		1.154	100 %

Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 2.179 WE entfallen somit 720 WE auf Wohngebäude mit einer Wohnung. Wohngebäude mit einer Wohnung haben damit einen Anteil von 33 % am Gesamtbestand von Wohneinheiten. 67 % des Wohnungsbestandes entfallen somit auf Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohnungen.

1.8 Schlüsselfragen zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Für den künftigen Wohnflächenbedarf sind folgende Schlüsselfragen mit zu berücksichtigen:

- Welcher Mehrbedarf für Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Rückgang der Belegdichte?
- Im Jahr 2007 ist ein Bestand von 2.179 WE einschließlich 129 leerstehender Wohneinheiten gegeben. Ist dieser Umfang der bestehenden Wohneinheiten auch in 15 Jahren noch vorhanden? Wie viele Wohneinheiten werden abgerissen oder zusammengelegt?
- Wie viele Wohneinheiten stehen als freier Wohnraum für Umzüge zur Disposition?
- Im Jahr 2007 sind 105 Baulücken im Stadtgebiet zu verzeichnen. Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese 105 Baulücken in den nächsten 15 Jahren bebaut werden oder dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen?
- Werden zudem Wohneinheiten durch Umnutzung von Nebengebäuden in der Altstadt geschaffen?
- Wie hoch ist der Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des o.g. Bestandes und der o.g. Fragestellungen? Was ist städtebaulich und strukturell angemessen bezogen auf die Funktion, Bedeutung und Entwicklungsziele der Stadt Dingelstädt?

2. Ermittlung des Mehrbedarfes an Wohnbauflächen aufgrund abnehmender Belegdichte

Ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten ergibt sich aus der allgemein zu erwartenden rückläufigen Belegdichte EW/WWE.

Wie oben die unter Punkt 1.2.5 angeführte Statistik auf Grundlage der Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik aufzeigt, ist ein Trend der rückläufigen Bewohnerdichte deutlich ablesbar.

Innerhalb von rund 10 Jahren ist ein Rückgang um 0,39 EW/WWE gegeben.

Wie unter Punkt 1.2.3 dargelegt, beträgt die Anzahl der Wohneinheiten:

Gesamt Wohneinheiten: Summe aus a. + b.: 2.050 WE + 129 WE = 2.179 WE

Einwohner im Jahr 2007 EW: 4.642 > 4.642 EW : 2.179 WE = 2,13 EW/WWE
als durchschnittliche Belegdichte.

Einwohnerzahl 2022: 4.450 Einwohner

Ansatz für 2022: Abnehmende Belegdichte um 0,18 EW/WWE = 1,95 EW/WWE als durchschnittliche Belegdichte.

Dies ergibt folgenden Mehrbedarf:

4450 EW : 1,95 EW/WWE = 2282 WE

Bedarf an WE 2022 = 2282 WE

Bestand an WE aus 2007: 2179 WE

Mehrbedarf 103 WE

Bereich; innerhalb von	Baulücken Bestand	Umsetzungs-Wahrscheinlichkeit
B-Plan-Gebieten für Wohnen gem. § 30 BauGB	47	100 %
Baulücken gem. § 34 BauGB in Wohngebieten	33	65 %
B-Plan-Gebieten für Mischgebiete gem. § 30 BauGB	13	50 %
Baulücken gem. § 34 BauGB in Mischgebieten	12	40 %
	105	

3. Ermittlung des Zusatzbedarfes

Es gibt noch einen relativ hohen Anteil an Wohneinheiten allein im Altstadtgebiet, die vom Zustand und der Ausstattung her als Wohneinheiten mit hoher Wahrscheinlichkeit „aufgegeben“ und zumindest in den nächsten 15 Jahren nicht mehr revitalisiert werden. Im Stadtgebiet (Altstadt mit erweiterter Altstadtlage) gibt es rund 600 Gebäude, die vor 1940 erbaut worden sind.

In den nächsten 15 Jahren wird mit hoher Wahrscheinlichkeit noch weiterer Ersatz erforderlich. Man kann von mindestens 2 Abbrüchen von Wohneinheiten pro Jahr bzw. 2 pro Jahr zusätzlich nicht mehr zur Verfügung stehenden Wohneinheiten aufgrund unterlassener Modernisierung ausgehen – diese Werte erscheinen realistisch. Dies ergibt mindestens 30 weitere Wohneinheiten als Ersatzbedarf.

Auch benötigt eine Stadt zudem einen gewissen Anteil an „freien“ Wohnungen, um bei Veränderungen von Bewohnerstrukturen Umzüge zu ermöglichen.

Als Leerstands- und Mobilitätsreserve werden 1,0 % von 2.179 WE = 22 WE veranschlagt.

Veranschlagt:	=	30 WE
Aufgrund des Abbruchs von WE	=	22 WE
Leerstands- und Mobilitätsreserve	=	52 WE
Summe Zusatzbedarf	=	

4. Vorhandenes Angebot im Bestand - Bebauung von Baulücken

Bei den jeweiligen Baulücken ist zu unterscheiden, ob es sich um Bauplätze in Wohn- oder Mischgebieten handelt und ob diese im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen oder nicht.

Hinzu kommt, dass die Umsetzungswahrscheinlichkeit nicht zu 100 % veranschlagt werden kann. Etlliche Eigentümer halten die Baugrundstücke zurück, z.B. für die eigenen Kinder, was im Eichsfeld noch stark verbreitet ist. Bei einigen Baulücken in B-Plan-Gebieten ist zudem noch gar nicht abzusehen, ob diese überhaupt erschlossen werden. Gerade für die Baugebiete „Am Steirner“, „Am Heidendolch“ und „Beurener Weg“ zeichnen sich Umsetzungs-schwierigkeiten ab. Auch wird erfahrungsgemäß bei größeren Baugebieten eine vollständige Bebauung oft nicht erreicht.

Da der Einfamilienhausbau im Eichsfeld eindeutig dominiert und Doppel- und Reihenhäuser nicht nachgefragt werden, wird auch künftig davon ausgegangen, dass in der Regel 1,1 WE je Baulücke realisiert werden.

Dies ergibt folgenden Bestand an Wohneinheiten:

47 Baulücken x	1,1 WE/Baulücke =	51,7 WE
Umsetzungswahrscheinlichkeit von	1	51,7 =
33 Baulücken x	1,1 WE/Baulücke =	36,3 WE
Umsetzungswahrscheinlichkeit von	0,65	24 WE
13 Baulücken x	1,1 WE/Baulücke =	14,3 WE
Umsetzungswahrscheinlichkeit von	0,5	14,3 =
12 Baulücken x	1,1 WE/Baulücke =	13,2 WE
Umsetzungswahrscheinlichkeit von	0,4	13,2 =

Summe Wohneinheiten aus Baulücken-Bestand

88 WE

Diese 88 WE werden dem Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen gegenübergestellt werden.

5. Vorhandenes Angebot im Bestand – Umnutzung

Auch die Umnutzung von Nebengebäuden in der Altstadt ist zu erörtern.

Hierbei werden die aktuellen oben angeführten Aussagen des Sanierungsträgers zugrunde gelegt, der diesen „Markt“ in den letzten 15 Jahren beobachtet hat. Da hier lt. Auskunft des Sanierungsträgers in der Altstadt kaum Umnutzungen zu verzeichnen sind und dies auch künftig nicht zu erwarten ist, werden hier die Ansätze entsprechend angepasst. Es wird max. 1 WE pro Jahr hierfür veranschlagt, was noch mehr ist, als in den letzten 15 Jahren realisiert worden ist.

15 Jahre x 1 WE/Jahr = 15 WE

Diese 15 WE werden dem Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen gegenübergestellt werden.

6. Gegenüberstellung von Bedarf und Bestand zur Ermittlung des Gesamtbedarfes an neuen Wohnbauflächen

Zusammenfassung:

Mehrbedarf durch abnehmende Belegungsichte + 103 WE

Zusatzbedarf für Abbrüche, Zusammenlegungen etc.

und für das Umzugsgeschehen : + 52 WE
 Angebot Wohneinheiten durch Baulücken im Bestand - 88 WE
 Angebot Wohneinheiten durch Umnutzungen im Bestand - 15 WE

Gesamtbedarf = Entwicklungsbedarf abzüglich vorhandenes Angebot + 52 WE

Die überwiegend Ende der 1990er Jahre entwickelten typischen Einfamilienhaus-Baugebiete „Baumgartenweg“ und „Auf der Kerflehde“ im Osten der Stadt Dingelstädt benötigten folgende Flächen:

Baugebiet	Größe Baugebiet	Anzahl der Bauplätze	Größe Bauplatz i.M.
Baumgartenweg	1,45 ha	21	690 m ²
Auf der Kerflehde	2,10 ha	28	750 m ²

Zum Vergleich:
 Der im Internet veröffentlichte Entwurf des Flächennutzungsplanes Heiligenstadt zeigt auf, dass nach Auswertung von 8 Bebauungsplänen nach 1990 ein durchschnittlicher Bruttobaulandbedarf von 794 m² pro Wohneinheit in Heiligenstadt gegeben ist.

Das Amt für Regionalplanung des benachbarten Landkreises Göttingen legt für die künftigen Flächenbedarfsberechnungen einen aktuellen durchschnittlichen Wert von 805 m²/WE als Brutto-Wohnbaulandbedarf zugrunde, was sich in etwa mit den o.g. Zahlen der Stadt Heiligenstadt deckt (794 m²/WE). Dieser Wert von 805 m²/WE, d.h. 12,4 WE/ha, basiert auf den Ergebnissen einer Wohnbaulandumfrage im Jahr 2002. Im Jahre 1998 waren es noch 704 m²/WE, im Jahr 1996 658 m²/WE. Somit liegen auch steigende Werte beim Bruttobaulandbedarf vor.

Aufgrund des gestiegenen Bruttowohnbauland-Flächenbedarfes, u.a. vermehrter Flächenbedarf für Ausgleichsflächen, Grünanlagen, Erschließung von Hanglagen, und der allgemein hohen Nachfrage an Einfamilienhaus-Bauplätzen mit ausreichenden Gartenflächen im ländlichen Raum im Eichsfeld wird ein Bruttobaulandbedarf von 750 m²/WE bis 800 m²/WE zur Bedarfsermittlung zugrunde gelegt.

Auf der Basis von prognostizierten 4.450 Einwohnern in 15 Jahren ergibt sich:

Erforderliche Wohnbauflächen	Ca.
52 WE x 800,00 m ² Bruttowohnbauland	41.600 m ² 4,2 ha
Erforderliche Wohnbauflächen	
52 WE x 750,00 m ² Bruttowohnbauland	39.000 m ² 3,9 ha

Neubaufflächen für freistehende Ein und Zweifamilienhäuser ca. 12 WE/ha im Durchschnitt

52 WE 12,00 WE/ha 4,3 ha

7. Fazit zur Ausweisung von Wohnbau-Entwicklungsflächen

Nach oben angeführten Berechnungsmodellen bei einer prognostizierten Einwohnerzahl in 15 Jahren von 4.450 Einwohnern ist eine Neuausweisung von 3,9 bis 4,3 ha erforderlich.

Der F-Plan-Entwurf vom Mai 2006 sah 4 Entwicklungsflächen vor (Lage 1-4 s. Karte S. 3):

1. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ = 4,0 ha
2. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“ = 0,3 ha
3. Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „An der Mehelsee“ = 0,8 ha
4. Entwicklung des Areals südlich „Hinter den Höfen“ = 1,0 ha*

Summe = 6,1 ha
 (* vom 2,0 ha großen Mischgebiet werden 1,0 ha für Wohnbauflächen veranschlagt)

Um den Einwendungen der Thüringer Landesverwaltungsamtes zum bisher ausgewiesenen Flächenumfang Rechnung zu tragen, werden bei den Flächen (1) und (3), wie oben ab Seite 5 beschrieben, Reduzierungen des Flächenumfanges vorgenommen.

Als Ergebnis kann gemäß vorgenannten Reduzierungen folgende Wohnbauflächenentwicklung für die Stadt Dingelstädt festgehalten werden:

1. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Am Siechenberg“ = 2,4 ha
2. Entwicklung einer Wohnbaufläche „Auf der Kerflehde II“ = 0,3 ha
3. Entwicklung einer Wohnbaufläche östlich der Straße „An der Mehelsee“ = 0,5 ha
4. Entwicklung des Areals südlich „Hinter den Höfen“ = 1,0 ha*

Summe = 4,2 ha
 (* vom 2,0 ha großen Mischgebiet werden 1,0 ha für Wohnbauflächen veranschlagt)

Für die herausgenommenen Wohnbauflächen erfolgt nunmehr eine Darstellung als Fläche für Landwirtschaft, der derzeitigen Nutzung entsprechend.

Die Ausweisung von 4,2 ha neuen Wohnbauflächen wird für angemessen, städtebaulich und regionalplanerisch vertretbar gehalten.

Aufgrund der vorhandenen und noch zu entwickelnden Industriegebiete südöstlich der Stadt mit Schaffung von Arbeitsplätzen, der begonnenen, teilweise schon umgesetzten und weiter fortzusetzenden Attraktivierung der Altstadt und der Funktion als Grundzentrum mit entsprechender Infrastruktur wird eine Einwohnerzahl von mindestens 4.450 im Jahre 2022 als Ziel angestrebt und für möglich gehalten.

Der Umfang der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen und der neu ausgewiesenen Mischbaufläche in städtebaulich geeigneten Bereichen stehen in einem angemessenen Verhältnis zum Bestand.

Auch wenn ein rein zahlenmäßig relativ hoher Bestand an potentiellen Wohneinheiten/Bauflächen gegeben ist, ist deren Umsetzung bis zum Jahr 2022 teilweise sehr fraglich und nur in einem eingeschränkten Umfang realistisch. Dies betrifft besonders die drei genannten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 3/93 „Am Steiufer“, des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Im Heidoldich“ östlich der Mülhäuser Straße und den südlichen Bereich des Baugebietes „An der Mehelsee“.

Die Stadt Dingelstädt benötigt über die vorhandenen Potenziale hinaus für die nächsten Jahre Entwicklungsspielräume und eine Flexibilität bei der Wohnbauflächenausweisung. Die im F-Plan ausgewiesenen Flächen sind an städtebaulich geeigneten Standorten gelegen. Für die Stadt ist es wichtig, neben der Umsetzung des Industrie-/Gewerbegebietes zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren vor allem das Wohnbaugesbiet „Am Siechenberg“ mit attraktiven Bauplätzen entwickeln zu können.

Die Stadt Dingelstädt legt neben der erforderlichen Bereitstellung von im Eichsfeld nach wie vor nachgefragten Einfamilienhausbauplätzen sehr viel Wert auf die Innenentwicklung. Hier muss man aber zweigleisig fahren. Die Innenstadtsanierung stellt z.B. einen wichtigen Schwerpunkt in Dingelstädt dar, ist aber langwierig und kostenintensiv. Die komplizierten Eigentumsverhältnisse blockieren die zügige Umsetzung, im Innenstadtbereich mit seinen engen Blockstrukturen sind auch kaum freie Entwicklungsfächen gegeben, die altstadtnah neu bebaut werden können. Die mehrgeschossigen straßenbegleitenden Altstadtgebäude sollen zudem erhalten und nicht abgebrochen werden.

Dieser Bestand in der Altstadt und in den Wohnblöcken der Wohnungsgesellschaften bieten genügend Reserven zur Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen. Der Mietwohnungsbau als Neubau ist jedoch praktisch nicht mehr gegeben. Auch sollen alternative Wohnformen, wie Mehrgenerationenhäuser oder Senioreneinrichtungen, wie sie derzeit z.B. im ehem. Krankenhaus von Dingelstädt geschaffen werden, innerhalb des Gebäudebestandes realisiert werden.

5.3.3 Gewerbliche Bauflächen

Dingelstädt soll als zentraler Ort als Arbeitsplätzzentrum entwickelt werden.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen in Dingelstädt vollzieht sich in verschiedenen Stadtbereichen:

- Im Bereich historisch gewachsener Innenstadtbereiche, meist am Altstadtrand bzw. in den Altstadterweiterungszonen.
- An früher schon angelegten Stadtrandlagen
- In neuen Gewerbegebieten am Stadtrand auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung nach 1990
- In großflächigen Industriegebieten außerhalb des eigentlichen Stadtgebietes westlich des Bahndammes, südlich von Kefferhausen, die im letzten Jahrzehnt entstanden sind.

Gemäß dem primären Ziel der Bestandsicherung ansässiger Betriebe durch Bereitstellung ausreichender Flächen auch für Umstellungen und Erweiterungen am heutigen Standort werden die entsprechenden Darstellungen - insbesondere wenn sie auch bereits durch rechtskräftige B-Pläne gesichert sind - auch im F-Plan übernommen.

Zahlreiche Betriebe befinden sich neben den o.g. gewerblichen Bauflächen z. T. auch in den als Gemischte Bauflächen (M) dargestellten Ortsbereichen. Zur Bestandsicherung und gewünschten Nutzungsmischung sind diese Standorte - wie oben bereits erwähnt - auch weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt.

Dennoch ist es im Sinne der gemeindlichen Entwicklung gerade wegen nur noch kleinerer bestehender Reserven an GE-Flächen gemäß § 8 BauNVO erforderlich, bezogen auf einen Entwicklungszeitraum von 15 Jahren neue gewerbliche Flächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Ergänzend zu der bisherigen Entwicklung sollen gewerbliche Bauflächen daher im Südosten der Stadt in Anschlussnähe zur B 247 entstehen. Für die Entwicklung solcher Flächen bietet sich dieser südöstliche Stadtrand westlich der Mühlhäuser Straße an. Dabei soll der Bereich als Reit- und Hundesporthaus unangetastet bleiben. Ebenfalls soll eine Freifläche östlich der Küllestedter Straße als „Puffer- und Abstandfläche“ zum Ort erhalten bleiben.

Für die Stadtentwicklung ist das Vorhalten einer gewerblichen, attraktiven Fläche in relativ geringer Entfernung zum Altstadtbereich wichtig. Für Neuansiedlungen gerade für kleinere und mittlere Betriebe sind derzeit keine attraktiven Standorte im Stadtgebiet vorhanden. Dies gilt besonders auch für Betriebe, die keinen Standort des „Industriegebietes“ suchen, sondern noch in relativer Nähe zum Stadtzentrum ansiedeln möchten. Das Plangebiet „Auf der Heide“ aus den 1990er Jahren steht für derartige Standortqualitäten nicht mehr zur Verfügung und ist ausgefüllt.

Ferner muss auch der Aspekt neuer Flächenangebote für potentielle örtliche Umsiedlungen berücksichtigt werden. Dies gilt z.B. für mögliche expandierende Betriebe, die an ihrem Altstandort nicht vergrößern können und deren Situation und die Anforderungen sich dahin gehend ändern, dass eine größere im Bestand nicht verfügbare Fläche erforderlich ist.

Die bestehenden Gewerbegebiete sind wie angesprochen nahezu ausgefüllt. Es stehen somit nicht ausreichend Flächen zur Verfügung für Gewerbebetriebe, die sich noch in Nähe zur Kernstadt bzw. im unmittelbaren Anschluss an die Stadtlage ansiedeln möchten. Zudem ist eine Standortgunst durch den nahen Anschluss an die B 247 gegeben.

> **Situation Gewerbeflächen im Nordosten der Stadt**



Bis auf Bereich B: vollständig bebaute Bereiche

- A** Zigarrenfabrik als größere gewerbliche Ansiedlung, Ursprung gegen Ende des 19. Jh., Birkunger Straße
- B** Gewerbegebiet „Am Hestel“ mit älterem Ursprung entlang der Birkunger Straße, durch B-Plan ab Mitte der 90er Jahre neu geordnet. Von 3,5 ha ist noch eine ca. 0,5 ha große Fläche frei
- C** Gewerbegebiet nördlich des Bahnhofes (ohne Bebauungsplan entwickelt)

> **Situation Gewerbeflächen im Südwesten der Stadt**

- D** Gewerbegebiet „Auf der Heide“ ab 1992, mittlerweile vollständig bebaut, am Südostrand der Stadt in günstiger Entfernung zur B 247.
- E** Neues Autohaus – daran anschließend nach Westen und nach Süden ist das neue, ca. 3,5 ha große Gewerbegebiet geplant

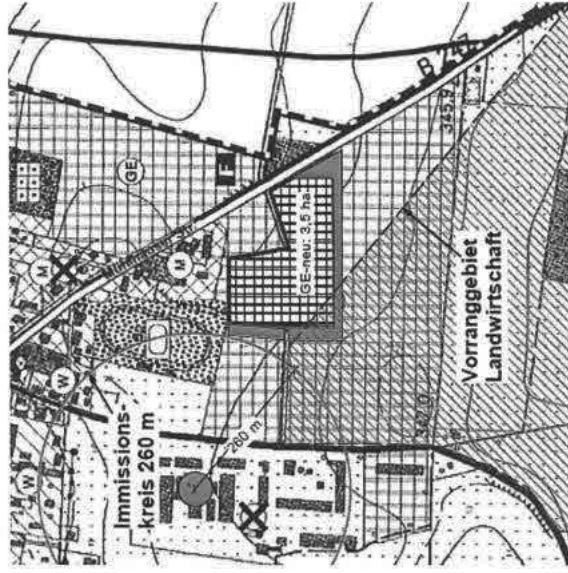


Die einzige neu ausgewiesene Fläche ist gegenüber der Vorentwurfplanung erheblich reduziert worden. Sie beträgt nun ca. 3,5 ha. Die Größe dieser Fläche steht in einem angemessenen Verhältnis zur Stadtgröße. Zur Einbindung der geplanten Flächen in das Orts- und Landschaftsbild ist eine intensive Eingrünung erforderlich. Auch sollen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgen.

Die Reduzierung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen berücksichtigt auch die Eingrünungen der Raumordnung und Landesplanung und des Staatlichen Umweltamtes.

Das im Vorentwurf geplante Gewerbegebiet Südost lag teilweise in einem Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel.

Das geplante Gewerbegebiet Südost erhält nunmehr eine Flächengröße von 3,5 ha (vormals 16,5 ha) und berührt nur noch minimal in der äußersten Südwestecke das Vorranggebiet. Der vom Staatlichen Umweltamt geforderte Vorsorgeabstand von 260 m wird nun eingehalten.

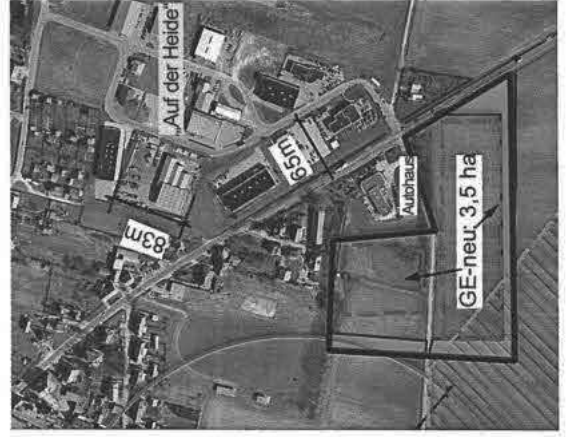


Darstellung: Verkleinerung des Gewerbegebietes gegenüber Vorentwurfplan 7-2005

Innerörtliche Reserven sowie geeignete Altstandorte stehen kaum noch bzw. nicht mehr im ausreichenden Umfang für die nächsten 15 Jahre zur Verfügung. Daher ist die Neuausweisung von 3,5 ha vertretbar.

Die Dimensionen zeigt nebenstehende Grafik. Rot gestrichelt die möglichen überbaubaren Flächen des künftigen Gewerbegebietes. Im Vergleich hierzu die bebauten Flächen aus dem Gewerbegebiet „Auf der Heide“ aus den 1990er Jahren. Auf einer ähnlich großen Fläche sind 4 mittelgroße Betriebe entstanden.

Das geplante Gewerbegebiet schließt direkt an das vorhandene Autohaus an und lässt sich gut an das vorhandene Straßennetz anbinden.





Fläche D =

Neue gewerbliche
Entwicklungsfläche

Negative Auswirkungen auf die Fremdenverkehrssituation sind nicht zu erwarten. Das geplante Gewerbegebiet soll umfangreich eingegrünt werden. Die Blicksituation auf die Stadtsilhouette von der B 247 aus bleibt weitgehend erhalten. Der unverbaute Blick von Norden „von oben“ auf den historischen Stadtbereich ist wichtiger und prägnanter. Siehe hierzu auch im Kapitel „Umweltbericht“.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann es lt. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zum Entwurf Mai 2006 des Flächennutzungsplanes in der oben genannten neuen gewerblichen Entwicklungsfläche zu einem schnellen Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser kommen und damit zu einer Verunreinigung des Trinkwassers führen. Die Untere Wasserbehörde spricht sich daher gegen diesen Gewerbestandort aus.

Erblich ist auch dieser Konflikt mit dem Trinkwasserschutz. Der Konflikt ist aber lösbar. Gewerbliche Nutzung ist in der TWSZ III unter Einschränkungen zulässig. Jedoch sind die Nähe der Trinkwasserschutzzone II und die im Karstuntergrund hohe Empfindlichkeit des Grundwassers zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Untersuchungen der hydrogeologischen Situation anzustellen.

Die Bedenken der Unteren Wasserbehörde werden zurückgewiesen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Bebauung festgesetzt. Bestimmte Arten von Gewerbebetrieben werden dann auf Bebauungsebene für das betreffende Gebiet ausgeschlossen, um den Hinweisen des Landkreises zur „Gewerblichen Baufläche Südost“ Rechnung zu tragen. Z.B. Betriebe, die mit chemischen Stoffen umgehen oder sonstige Betriebe, bei denen ein erhöhtes Risiko besteht, dass wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser eindringen, sollen im künftigen Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Somit sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, dass nur Betriebe und Anlagen, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden, zulässig sind. Bei Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, bestimmten Handwerksbetrieben, Dienstleistungsunternehmen und allgemein bei Bürogebäude-Nutzungen werden grundsätzlich keine Gefährdungen des Grundwassers gesehen. Hier kann also der verbindliche Bauleitplan entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung treffen. Zudem fehlt es in Dingelstädt an alternativen Standortflächen. Der nördliche Stadtrandbereich wird aus derzeitiger Sicht nicht für gewerbliche Bauentwicklung vorgesehen, um den Blick auf die Stadtsilhouette von Dingelstädt freizuhalten und um ökologisch sensible Bereiche zu erhalten. Weitere geeignete stadtrandgebundene und stadtnahe Standortmöglichkeiten für Gewerbeflächen sind aufgrund der Umgehungsstraße, der bestehenden Situationen und des Erdfallgebietes in Dingelstädt nicht gegeben.

Die oben angeführten Standortqualitäten der neu dargestellten Gewerbeflächen stellen auf jeden Fall eine zusätzliche und erforderliche Entwicklungschance für Dingelstädt dar, die innerhalb der nächsten 15 Jahre zur wirtschaftlichen Stärkung der Stadt genutzt werden soll.

Auch die Nähe zur BAB 38, die gut und mit geringer Zeitdauer über die vorhandene Umgehungsstraße der Stadt von diesem geplanten Standort aus erreichbar ist, spricht sicherlich potentielle Neuansiedler an.

Die Entwicklung der Flächennachfrage im gewerblichen Bereich ist von verschiedenen Faktoren (allgemeine politische Entwicklung, Erfolg der Wirtschaftsförderung, Attraktivität des Ortes bzw. des Standortes) abhängig: Eine Prognose hierzu unterliegt jedoch noch mehr als die Abschätzung der Wohnbauflächenachfrage sehr unsicheren Faktoren. Dies betrifft Vorhersagen für neue und bestehende Flächen.

Aus folgenden Gründen wird daher auf eine Prognose verzichtet:

- ▣ im eigentlichen Stadtgebiet stehen selber quasi keine Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen
- ▣ die Stadt muss ein bestimmtes Maß an Flächen auf einen Zeitraum von 15 Jahren vorhalten
- ▣ der Umfang von 3,5 ha neu ausgewiesener Gewerbefläche ist relativ gering und steht in einem angemessenen Verhältnis zur Stadtgröße und zu den Bestandsflächen (32,5 ha Bestandsflächen, 3,5 ha neu ausgewiesene Gewerbeflächen) – rund 10 % der gesamten neu ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im stadtnahen Bereich stellen somit Reserven und potentielle leicht umsetzbare Entwicklungsflächen für die nächsten 15 Jahre dar
- ▣ das Industriegebiet wird für Betriebe vorgehalten, die von Nutzungsart und –umfang her nicht am südlichen Stadtrand bzw. in unmittelbarer Stadtnähe angesiedelt werden sollen
- ▣ mit einer Nachfrage bzw. Realisierung ist aufgrund der Lagegünstigkeit in den nächsten 15 Jahren zu rechnen; das neue Gebiet über die nahe B 247 meist ohne Beanspruchung der innerörtlichen Straßen des Stadtgebietes erreicht werden

Dingelstädt soll als Zentraler Ort als Arbeitsplatzzentrum entwickelt werden.

Die neuen Gewerbegebiete nach 1990 wurden auf Grundlage bestehender Bebauungspläne entwickelt:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Heide“
- Bebauungsplan Nr. 1/92 B für den Gewerbepark „Hestelweg“.

Diese Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO und sind über 90 % ausgefüllt.

Somit wäre es für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung von Dingelstädt nachteilig, nur im Industriegebiet „Auf dem Übel“ Flächen anbieten zu können.

Zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, wurden nach 1990 folgende Industriegebiete entwickelt:

- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ Nr. 1/93
- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ 2. BA
- Bebauungsplan Industriegebiet „Auf dem Übel“ Erweiterung 2. BA

Mittlerweile erfolgt die Umsetzung des Gebietes „Auf dem Übel“ Erweiterung 2. BA – siehe hierzu auch S. 67.

Folgender Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen vom 9.12.05 zum Vorentwurf wird in die Begründung übernommen:

„Aus fachlicher Sicht empfehle ich für die geplanten gewerblichen Bauflächen (GE/GI) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Gliederung anhand flächenbezogener Schalleisungspegel (L_w) unter Berücksichtigung der planungsseitigen gewerblichen Vorbelastung sowie des Emissionsverhaltens und der Rechte der bereits bestehenden Anlagen derart, dass in den angrenzenden Nutzungen eine Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau - sichergestellt ist.“

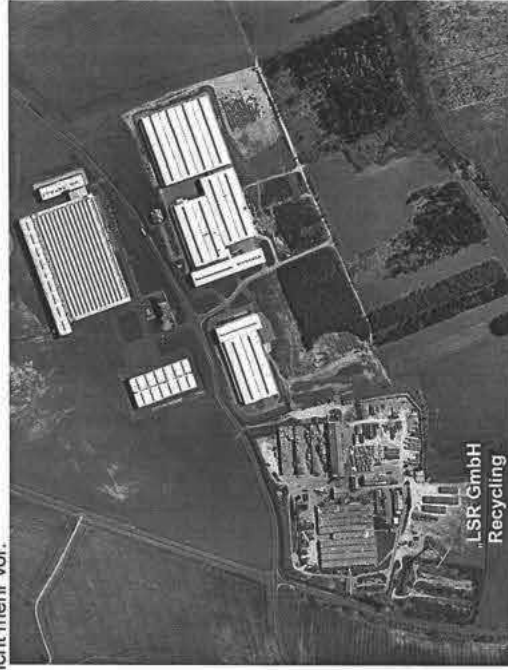
Folgender Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen vom 9.12.05 zum Vorentwurf bezogen auf die Geruchseinwirkungen für das Industriegebiet „Auf dem Übel“ liegt vor:

„Das Industriegebiet „Auf dem Übel“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen der Firma „LSR GmbH Recycling – Zentrum“. Deshalb sind Belästigungen durch Geruchsimmissionen, die anlagenbedingt auf o.g. Firma zurückzuführen sind, nicht auszuschließen. Laut Thüringer Geruchsrichtlinie sind diese Immissionen dann als „nicht schädlich“ i. S. des BImSchG einzustufen, wenn sie den Beurteilungspegel von 15 % der Jahresstunden bezogen auf eine Konzentration von 1 GE/m³ nicht überschreiten. Ein Geruchsgutachten, aus dem gesicherte Erkenntnisse hinsichtlich der Belastung für den hier beantragten Standort hervorzuheben: liegt mir nicht vor. Aus diesem Grund erfolgte eine Abschätzung aufgrund eines Geruchsgutachtens zu einer vergleichbaren Anlage. Im Ergebnis dieses Vergleichsgutachtens wurde ermittelt, dass trotz Einhaltung des Standes der Technik laut TA Luft 2002 in Hauptwindrichtung der Anlage erst nach einem Abstand von ca. 750 m diese 15 % sicher erreicht werden. Da das Industriegebiet „Auf dem Übel“ in Hauptwindrichtung zu den Anlagen der Fa. LSR geplant ist, halte ich die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 750 m zu den Anlagen dieser Firma für dringend erforderlich und empfehle die geplanten Bereiche des Industriegebietes um diesen Bereich zu verkleinern oder durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungswerte lt. Thüringer Geruchsrichtlinie im gesamten Industriegebiet eingehalten sind.“

In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass durch die Entwicklung dieses Industriegebietes ggf. die Belange und Rechte der Firma LSR verkürzt werden. Darüber hinaus sollte die Ansiedlung weiterer geruchsintensiver Gewerbe ausgeschlossen werden, um die bereits gegebene Konfliktsituation nicht weiter zu verschärfen. Ich weise darauf hin, dass bereits Geruchsbeschwerden zum Betrieb der Anlagen o.g. Firma vorliegen.“

Zu vorgenannter Stellungnahme ist anzuführen: Das Industriegebiet „Auf dem Übel“ ist vollständig beplant und teilweise bebaut. Für diesen Bereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der F-Plan übernimmt die Darstellungen rechtsgültiger B-Pläne.

Weitere Neuausweisungen von gewerblichen Flächen sieht der F-Plan in diesem Bereich nicht mehr vor.



Gewerbliche Bauflächen in ha

	Bestand	Neu	Summe
Am südöstlichen Stadtrand		3,5	
Gewerbliche Bauflächen G, GE			
Nördl. vom ehem. Bahnhof	4,3		
B-Pl. "Hestelweg"/Zigarrenf.	11,8		
B-Pl. "Auf der Heide" u. Autohaus	9,7		
Hellgenstädter Str. West Autohaus	0,9		
Hellgenstädter Str. West Getränkhd.	2,2		
Dima	3,0		
Summe G, GE	31,9	3,5	35,4
Industriegebiete GI			
B-Pl. "Auf dem Übel" 1.BA	23,6		
B-Pl. "Auf dem Übel" 2.BA-Erweit. (Die Umsezung des Gebietes ist mittlerweile begonnen)		29,0	
Summe GI			52,6
Gesamtsumme G,GE,GI	55,5	32,5	88,0

Folgender Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen vom 9.12.05 zum Vorentwurf hinsichtlich der Geruchseinwirkungen auf das geplante Gewerbegebiet liegt vor:

„Gewerbliche Baufläche 23 und 24:

Diese gewerblichen Bauflächen befinden sich ca. 200 m in Hauptwindrichtung zur Tierhaltungsanlage. Auch hier wird der Vorsorgeabstand von 260m zwischen Emissionsschwerpunkt der Tierhaltungsanlage und geplanten Bauflächen unterschritten, so dass erhebliche Belästigungen durch Geruch für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit und somit schädliche Umwelteinwirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Ich empfehle deshalb, auch diese Flächen so zu verkleinern, dass der erforderliche Vorsorgeabstand sicher eingehalten wird oder durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungswerte lt. Thüringer Geruchsrichtlinie im gesamten Planungsgebiet eingehalten sind.“

Die Untere Naturschutzbehörde regt zum geplanten Gewerbegebiet in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.11.05 an:

„Die südliche Grenze des Gewerbegebiets sollte auf Höhe der südlichen Grenze des Landwirtschaftszentrums „Unstruttal“ verlaufen. Dadurch könnte die Beeinträchtigung einer angrenzenden Streuobstwiese vermieden und eine bessere Abrundung der bebauten Ortslage erreicht werden.“

Beiden Hinweisen wurde somit im Entwurf entsprochen.

Wichtig ist bei der Neuausweisung zu berücksichtigen, dass in gewerblichen Bauflächen zunehmend Nachfragen auch von neuzeitlichen Handelseinrichtungen (Fachmärkte, Einzelhandel etc.) zu verzeichnen sind.

Zur Sicherung der Handels- und Versorgungsfunktion des engeren Dingelstädter Innenstadtbereiches muss bei der Nutzung gewerblicher Bauflächen darauf geachtet werden, dass dort möglichst keine Ansiedlungen von Handelseinrichtungen erfolgen, die in Konkurrenz zu den Angeboten der Innenstadt treten könnten und damit zu unerwünschten städtebaulichen Konsequenzen führen könnten (Geschäftsaufgaben, Leerstände, diffuse Verteilung neuer Verkehrsströme etc.).

Eine entsprechende Anschlussregelung bleibt der Ebene der B-Pläne vorbehalten. Dies sollte durchgängig sowohl bei Neuaufstellungen für erstmalige wie auch für bestehende Gewerbebauflächen gelten.

Grundsätzlich können aus den im F-Plan dargestellten gewerblichen Bauflächen folgende Baugebiete (Art der baulichen Nutzungen) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden:

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete öffnen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Industriegebiete sollen jedoch in Dingelstädt nur westlich des Bahndammes entstehen.

5.3.4 Sonderbauflächen

In Dingelstädt werden an verschiedenen Stellen Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete dargestellt. Diese resultieren aus der Übernahme von Festsetzungen in verbindlichen Bauleitplänen.

Dabei kann unterschieden werden in bereits realisierte und noch nicht umgesetzte Pläne.

Folgende Sondergebiete sind schon entsprechend vollständig umgesetzt:

- Das Sondergebiet „Reiterhof“ auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Vor der Trift“ am Nordrand der Stadt
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schellhaas-EOW-Passage mit „Sondergebiet Handel“ als Einkaufszentrum unter Berücksichtigung der Umnutzung bestehender Bausubstanz.

Die Entwicklung des nördlichen Stadtrandes ist maßgeblich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Vor der Trift“ einschließlich 1. Änderung vorbestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“ am Nordrand der Stadt weist unterschiedliche Teilbereiche mit Sondergebietfestsetzungen auf. Hierbei ist wie oben angeführt lediglich Teilbereich Sondergebiet „Reiterhof“ realisiert worden, der Teilbereich Sondergebiet „Wochenendhäuser“ ist teilweise bebaut.

Noch vollständig unbebaut sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Vor der Trift“ die Sondergebiete „Sportanlagen und Hotel“. Auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau einer Tankstelle“ ist noch nicht realisiert worden.

Für den Bereich des Sondergebietes „Hotel“ und „Sportanlagen“ wie auch für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau einer Tankstelle“ am Nordrand von Dingelstädt sieht die Stadt derzeit keine Realisierungsmöglichkeiten.

Nach über 7 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Vor der Trift“ und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau einer Tankstelle“ sind keine Aktivitäten der Eigentümer zur Umsetzung der Planungen erfolgt. Daher sollen Teile des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Vor der Trift“ für den Bereich des Sondergebietes „Hotel“ und „Sportanlagen“ und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau einer Tankstelle“ insgesamt aufgehoben werden, weil für die angedachten Nutzungen derzeit auch kein Bedarf mehr gesehen wird.

Aufgrund des Bestandes an Wochenendhäusern nördlich der Bahntrasse soll nun ein weiterer Bereich westlich des Reiterhofes als SO-Wochenendhausgebiet mit integriert und geordnet werden. Hierfür sind sowohl ein allgemeiner Bedarf als auch Nachfragen von Bürgern gegeben.

Von den ca. 2,6 ha großen Flächen sind somit ca. 0,9 ha im Bestand gegeben.

Aus heutiger Sicht wird daher eine bauliche Entwicklung eines SO-Wochenendhausgebietes westlich des SO-Reiterhofes für einen überwiegend auf den Bestand begrenzten Bereich angestrebt, um diesen Bestand zu ordnen und in angemessenen Umfang zu ergänzen. Durch die Neuordnung soll dieser Bereich sogar aufgewertet werden, da aus ökologischer Sicht etliche bestehende Situationen verbessert werden

können. Der rechtsgültige Bebauungsplan konnte in diesem Bereich nicht umgesetzt werden und soll aufgrund der bestehenden Situation für den im F-Plan dargestellten Bereich als SO-Wochenendhausgebiet modifiziert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4/92 „Vor der Trift“ ist somit hinsichtlich der zuvor angesprochenen Position zu ändern.

Wochenendhausgebiete gehören zur Kategorie der Gebiete, die der Erholung dienen und Formen des Freizeitwohnens darstellen.

Das Freizeitwohnen setzt eine Hauptwohnung voraus; es findet in **stationären oder mobilen** Unterkünten statt und kann nach drei unterschiedlichen Wohnformen gegliedert werden:

- das **Wochenendwesen**, gekennzeichnet durch **ortsfeste Unterkünte begrenzter Größe**
- das **Fremdenverkehrswesen** in Gestalt von Ferienhäusern, Ferienwohnungen, Ferienheimen, evtl. auch Pensionen, Gasthöfen u. dergl.
- das **Campingwesen**, gekennzeichnet durch **mobile Unterkünte**.

Für den nördlichen Stadtrand von Dingelstädt soll aufgrund des schon tlw. vorhandenen Bestandes und der weiteren Nachfrage von einheimischen Bürgern die Form des Wochenendwesens zum Tragen kommen.

Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend.

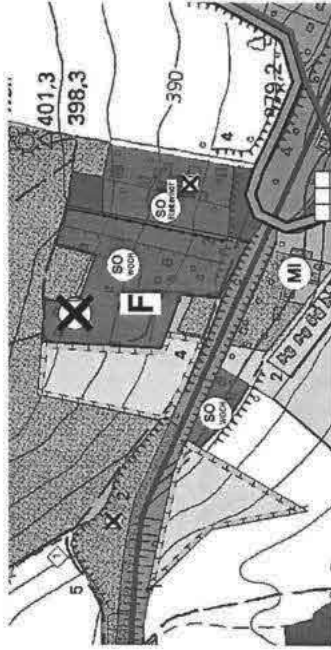
Denn der im Grundsatz begrenzte Aufenthalt, der zum Begriffsinhalt des Wochenendhausgebiets gehört, ist zu keiner Zeit auf das Wochenende beschränkt gewesen.

Der Gebietscharakter des Wochenendhausgebiets wird durch die Bauweise (i.a. Einzelhäuser mit begrenzter Grundfläche und in der Regel eingeschossiger Bauweise) geprägt.

Die beste Gewähr zur Verhinderung einer Dauernutzung dürfte die Festsetzung einer geringeren Grundfläche als für Wohnhäuser üblich bieten, verbunden mit einer Ortsgestaltungssatzung, um z. B. durch Festsetzung einer geringen Dachneigung den Dachausbau zu Aufenthaltsräumen zu verhindern. Hier müssen auf Bebauungsplanebene entsprechende Vorgaben entwickelt werden.

Als Erfahrungswert hat sich in der Praxis i. a. aber eine Grundfläche von max. 45 bis 60 m² zuzüglich einer (überdeckten) Terrasse oder offenen Laube von etwa 10 bis 15 m² herausgebildet. Sofern Garagen oder Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 nicht nach § 23 Abs. 5 ausgeschlossen werden, sind sie auf den Einzelgrundstücken zulässig.

Dennoch ist es in der Praxis nicht einfach, eine Dauernutzung zu unterbinden.



Fläche F = bauliche Entwicklungsfläche als Wochenendhausgebiet

Der Bereich F - Sondergebiet für Wochenendhäuser liegt unmittelbar am Stadtwald, der für die Naherholung eine große Bedeutung hat. Die Wochenendausnutzung trifft hier auf eine besonders hohe Lagegunst. Andere Flächen im Stadtgebiet bieten sich hierfür nicht an.

Gleichzeitig verfolgt die Raumordnung die Ausweisung von Freizeitwohneinheiten zum Zweck der Erholung an geeigneten Stellen, was ebenfalls für den Bereich F zutrifft.

Die Bereitstellung eines Wochenendhausgebietes trägt zur Attraktivität der Stadt bei und steigert den Freizeitwert, weil Wochenendhäuser auch wechselnden Personenkreisen zugute kommen. Für die Größe und Funktion der Stadt Dingelstädt stellt die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes somit ein städtebaulich wichtiges Entwicklungsziel dar. Der Umfang der ausgewiesenen aufgrund des teilweisen Bestandes auch zu ordnenden Fläche von 2,6 ha ist angemessen und bedarfsgerecht aufgrund der Nachfrage verschiedener Bürger aus Dingelstädt.

Die Fläche gilt teilweise als Altlastenverdachtsfläche (THALIS Thüringer Altlasteninformationssystem: Nr. 017046). Nach Kenntnis der Stadt Dingelstädt ist zur Auffüllung des Steinbruchs Asche verwendet worden. Eine präzise Abgrenzung des Auffüllbereichs liegt nicht vor. Der überwiegende Teil des anzunehmenden Auffüllbereichs wird schon seit längerem als Gartenland genutzt.

Die Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche hat eine Warnfunktion für die weitere Ausformung der dargestellten, grundsätzlich möglichen Nutzung in nachfolgenden Verfahren. Die Umsetzung des SO-Wochenendhausgebietes ist nur auf Grundlage eines verbindlichen Bauleitplanes mit Umweltbericht und Bodenuntersuchung möglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch die erforderliche Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche zu klären, ob und welcher Sanierungsbedarf besteht (s. hierzu auch Kapitel 2.2.4.2).

Eine Klärstellung bzw. Konfliktbewältigung zu dem geplanten Sondergebiet „Wochenendhaus“ ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung möglich bzw. zu erwarten. Ggf. kann auch nur ein Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Bereichs im Rahmen des Bebauungsplanes als SO-Gebiet festgesetzt bzw. entwickelt werden. Da sich der Standort voraussichtlich auf den nordwestlichen Teil erstreckt, kann auch ein erster oder eigener Abschnitt eines Wochenendhausgebietes im östlichen Teil erfolgen.

5.3.5 Gemeinbedarfsflächen, Flächen zur Infrastruktur

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Darstellungen gem. § 5(2) Nr.2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen, deren wesentliche Bestimmung als Gemeinbedarf in der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe und der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit liegt unabhängig von der Art der Trägerschaft (öffentlich oder privat). Bei den Einrichtungen und Anlagen kann es sich also um öffentliche Institutionen handeln, wie sie beispielhaft im Gesetzestext genannt sind. Es können aber auch weitere, durchaus privatwirtschaftlich betriebene Infrastruktureinrichtungen unter diese Darstellungen fallen (z.B. Altenwohnanlagen o.ä.).

Als größte Gemeinbedarfsfläche in Dingelstädt besteht - auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3/93 entwickelt - das Grundschulgebiet „Am Steinufer“. Der B-Plan weist hierfür zwar ein Allgemeines Wohngebiet aus, jedoch wird es auf Flächennutzungsplanebene für richtig erachtet, die Flächen für Schule, Sporthalle und Sportflächen als Gemeinbedarfsfläche darzustellen.

Ansonsten werden aufgrund des gewählten Kartenmaßstabes die betreffenden Einrichtungen nachrichtlich als Fläche oder als Symbol dargestellt. Dabei handelt es sich um Einrichtungen, die aufgrund ihrer Grundstücksnutzung eine gewisse, in der Planzeichnung noch erkennbare räumliche Mindestgröße umfassen. In diesen Flächen können jeweils auch verschiedene Infrastruktureinrichtungen untergebracht sein. Ergänzend wird die nähere Zweckbestimmung mit Symbolen dargestellt. Bei Einrichtungen mit geringerem Flächenbedarf wird auf die flächenhafte Darstellung verzichtet. Zur Kennzeichnung der Lage werden diese nur als Symbol dargestellt.

In der Planzeichnung grundsätzlich zu unterscheiden sind bei den o.g. Einrichtungen und Anlagen:

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches sowie Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltungen, Schulen, Kirchen und kirchliche Einrichtungen, Feuerwehren, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen wie Kindergärten sowie gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (nicht überwiegend begrünte sondern maßgeblich von baulichen Anlagen geprägte Sportanlagen wie Schützenhäuser sowie Turn- und Sporthallen).
- Entsprechend seiner Funktion als Grundzentrum sind in Dingelstädt u.a. gegeben (s. hierzu auch Übersichtsplan auf S. 50):
 - Grundschule, Regelschule, Gymnasium
 - öffentliche Bibliothek
 - Einrichtungen für gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen
 - Betriebe des Facheinzelhandels
 - bedarfsgerechte Sportstätten mit lokaler ggf. regionaler Bedeutung
 - Freibad, Hallenbad
 - Verwaltung der Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft
 - Zweigstellen von Kreditinstituten und Versicherungseinrichtungen,
 - Gaststätten mit Übernachtungsmöglichkeiten

- Postämter bzw. Postfilialen,
- Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs mit Vernetzung mehrerer Linien sowie mehrfacher täglicher Bedienung.

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen wie u.a. Grundschule, Regelschule, Gymnasium, öffentliche Bibliothek, Einrichtungen für gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen, Betriebe des Facheinzelhandels, Sportsstätten, Freibad, Hallenbad sowie Verwaltung dienen nicht nur für die Stadt Dingelstädt, sondern auch für die umliegenden Dörfer mit zusammen rund 8.300 Einwohnern.

Es wird derzeit für die nächsten 10 bis 15 Jahre weder ein grundlegender Bedarf an weiteren zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. noch ein Rückbaubedarf von vorhandenen größeren im Flächennutzungsplan dargestellten Einrichtungen von der Stadt bzw. Verwaltung gesehen. Auch bei voraussichtlicher rückläufiger Bevölkerungsentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft auf ca. 7.600 Einwohner wird der derzeitige Bestand an Einrichtungen für erforderlich und bedarfsgerecht gehalten.

Im Zuge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich bis auf die Bestandsdarstellungen keine weiteren notwendigen Darstellungen zu weiteren Gemeinbedarfsflächen. Ein Teil von kleineren bzw. bestimmten Einrichtungen, z.B. Einrichtungen der Stadtverwaltung, kann sich auch innerhalb der Mischbauflächen befinden bzw. entwickeln.

5.3.6 Sonstige Darstellungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Die Darstellungen gem. § 5(2) Nr.3 BauGB umfassen grundsätzlich folgende voneinander zu unterscheidende Flächen:

- Straßenverkehr
- Bahn

Straßenverkehr

Hinsichtlich des Straßenverkehrs sind zunächst sämtliche überörtliche, klassifizierte, nach straßenrechtlichen Vorschriften gebaute Straßen nachrichtlich übernommen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen).

Neben den überörtlichen klassifizierten Straßen sind die wichtigsten ergänzenden örtlichen Hauptverkehrswege für den Straßenverkehr dargestellt.

Auf weitergehende Darstellungen von Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraßen o.ä.) wird - wie bereits oben erwähnt - i.S. der Grobmaschigkeit des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Bahnen

Als Bahnanlagen wird noch die vorhandene Bahntrasse nachrichtlich übernommen. Eine Klärung der zukünftigen Nutzung steht noch aus.

Grünflächen

Im Flächennutzungsplan werden Grünflächen gem. § 5(2) Nr.5 BauGB dargestellt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Freiflächen mit städtebaulicher und landschafts-/grünordnerischer Bedeutung, die der Gliederung der Siedlungsflächen, dem Orts- und Landschaftsbild oder der Freizeit und Erholung dienen. Die vorgesehene Zweckbestimmung wird i.d.R. durch ergänzende Symbole konkretisiert, die die Grundrichtung der angestrebten Nutzung angeben. In diesen Flächen können jeweils auch mehrere verschiedene Infrastruktureinrichtungen untergebracht sein. Im Einzelnen wird unterschieden in:

- Parkanlage
- Gartenland – Dauerkleingärten oder private Eigentümergeärten als private Grünflächen
- Sportplatz
- Friedhof
- Badeplatz/Freibad

Die vorgenannten Grünflächen für Sportnutzungen unterscheiden sich von den o.g. Flächen für Sport- und Spielanlagen durch ihren überwiegend begrünten (Freiraum-) Charakter, in denen bauliche Anlagen nicht im Vordergrund stehen.

Im Sinne der Grobmaschigkeit des Flächennutzungsplanes wird auf die Darstellung von baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen verzichtet, die der zweckgebunden Nutzung der Grünflächen dienen (z.B. Friedhofskapelle, Umkleidenäuschen etc.). Weiterhin werden kleinere Grünflächen, die z.B. der Versorgung von Wohngebieten dienen und im einschlägigen Bebauungsplan festgesetzt sind (z.B. Kinderspielfläche), in der Neuaufstellung des F-Planes i.d.R. ohne flächenhafte Aufnahme nur mit einem Symbol dargestellt.

Teile dieser meist öffentlichen Grünflächen betreffen auch Flächen, die in privater Nutzung sind. Dabei handelt es sich - wie bereits erwähnt - z.B. um Bereiche, die wegen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder aus Gründen von Freizeit und Erholung von Bedeutung sind:

- Ortsbildprägende Freibereiche
Diese sollen zur Erhaltung der charakteristischen Ortsbilder von Bebauung freigehalten werden z.B. im Fall landschaftstypischer Wiesen und Weiden oder entlang von Gewässerläufen sowie an wichtigen Ortsrändern/-eingängen
- Gartenland
Bei der Ausweisung von Grünflächen mit Gartencharakter ist auf die unterschiedlichen Rechtsbegriffe und -inhalte zwischen Planungs- und Bundeskleingartenrecht zu achten: Die nach Kleingartenrecht zu unterscheidenden Gartenarten wie „Eigentümergeärten“ als private Grünfläche im Gegensatz zu „Dauerkleingärten“ (Pacht- und Vertragsgärten) werden im Planungsrecht auf Ebene der Neuaufstellung des F-Planes berücksichtigt.

5.3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB

Im Flächennutzungsplan werden vorhandene Kompensationsflächen, die in Verbindung mit Baumaßnahmen eingerichtet worden sind, nachrichtlich übernommen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Kennzeichnung mit „K“).

- Fläche am nördlichen Stadtrand an der Trasse der B 247 als Kompensationsfläche für die mit dem Bau verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft
- Fläche als Eingrünung am östlichen Stadtrand aus dem Bebauungsplan Nr. 1/92 „Auf der Kerflehde“
- Fläche am östlichen Stadtrand aus dem Bebauungsplan „Baumgartenweg“ etwas südlich der Kerflehde als Randeingrünung

Weitere, meist bandartige Maßnahmenflächen mit geringen Breiten (i.d.R. unter 15 m) aus der Planfeststellung der B 247 sowie aus Bebauungsplänen sind hier nicht dargestellt.

Der Flächennutzungsplan sieht weiterhin Maßnahmenflächen vor, auf denen Biotope geschützt bzw. entwickelt werden sollen. Diese Flächen sollen auch zum Ausgleich für kommende Eingriffe, u.a. seitens der Bauleitplanung, genutzt werden. Einige davon stehen in räumlichem Zusammenhang mit Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans.

- Fläche umfassend das Feuchtgebiet Rieth (Biotopkomplex überörtlicher Bedeutung)
- Fläche „An der Mehlesee“ im westlichen Stadtgebiet (Biotopkomplex lokaler Bedeutung)
- Mehrere Flächen nördlich von Kefferhausen (Biotopkomplex lokaler Bedeutung)
- 2 Flächen im Nordwesten im Hockelgrund (Biotopkomplex lokaler Bedeutung)
- Fläche am Südrand des Stadtwaldes westlich des geplanten Sondergebietes Wohnendhäuser „Vor der Trift“
- Fläche an der ehemaligen Bahnlinie westlich der geplanten Wohnbaufläche „Siechenberg“
- Flächen an der Bahnstrecke nördlich Bahnhof Silberhausen (Biotopkomplex überörtlicher Bedeutung)
- Streifen am Rand der geplanten Gewerbefläche Südost an der Mühlhäuser Straße
- 2 Flächen an der ehemaligen Bahnlinie in der südwestlichen Gemarkung (Biotopkomplex lokaler Bedeutung)
- Fläche im Hulbental in der westlichen Gemarkung (Teil von Biotopkomplex lokaler Bedeutung)

5.3.8 Kampfmittelklärung in Bereichen der neu ausgewiesenen Flächen

Es liegen der Stadt keine Erkenntnisse vor, dass die neu ausgewiesenen Flächen mit Kampfmitteln, z.B. aus dem 2. Weltkrieg, belastet sind. Das Stadtgebiet war nicht von Kampfhandlungen betroffen.

Eine endgültige Klärung, ob Flächen eventuell munitionsbelastet sind bzw. ob Kampfmittelfreiheit besteht, wird im Zuge bzw. Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung u.a. in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachbüro erfolgen.

Falls derzeit wider Erwarten Kampfmittel in den genannten Bereichen punktuell bzw. im Plangebiet grundsätzlich vorliegen, sind entsprechende Lösungsschritte zur Kampfmittelbeseitigung möglich bzw. einzuleiten.

6. Flächenbilanz

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes verteilt sich flächenmäßig wie folgend gemäß nachstehender Aufstellung:

Flächenaufstellung zum Flächennutzungsplan

Übersicht der ausgewiesenen Flächen (Bestand + Neuausweisung) als Flächenstatistiken

Gemäß BauNVO § 1

Flächenausweisung	Bestand (Innenbereich und B-Plan-Gebiete)	Neuzuwachs	Gesamt in ha	
Wohnbauflächen (W)	55,6	3,2	58,8	26,0 %
Gemischte Bauflächen (M)	64,2	2,0	66,2	29,2 %
Gewerbl. Bauflächen (G, GE)	31,9	3,5	35,4	15,6 %
Industriegebietsflächen (GI)	52,6	0,0	52,6	23,2 %
Sonderbauflächen (S)	2,6	2,6	5,2	2,3 %
Gesamte Bauflächen (W+M+G+S)	206,9	11,3	218,2	96,3 %
1. Gesamte Bauflächen (W+M+G+S)			218,2	96,3 %
2. Gemeinbedarfsflächen	8,3	0,0	8,3	3,7 %
	215,2	11,3	226,5	100%

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen nehmen mit zusammen 125 ha ca. 55 % der Bauflächen in Anspruch.

Mit knapp 40% schlagen die gewerblichen Bauflächen bzw. Industriebauflächen zu Buche. Die Industriegebietsbauflächen liegen im Bereich des B-Plan-Gebietes „Auf dem Übel“ 1. und 2. Bauabschnitt westlich der Bahntrasse.

Bauflächen im Bestand 215,2 ha (95 %)

Bauflächen im Zuwachs 11,3 ha (5,0 %)

Rund 5 % der Bauflächen im F-Plan werden als Zuwachsflächen dargestellt.

Gesamtübersicht

Übersicht der ausgewiesenen Flächen (Bestand + Neuausweisung) als Flächenstatistik

Gemäß BauNVO § 1

Flächenausweisung	Bestand	Neu/Zuwachs	Gesamt In ha
Wohnbauflächen (W)	55,6	3,2	58,8
Gemischte Bauflächen (M)	64,2	2,0	66,2
Gewerbl. Bauflächen (G, GE)	31,9	3,5	35,4
Industriegebietsflächen (GI)	52,6	0,0	52,6
Sonderbauflächen (S)	2,6	2,6	5,2
Gesamte Bauflächen (W+M+G+S)	206,9	11,3	218,2
			2,9 %
			3,3 %
			1,7 %
			2,6 %
			0,2 %
			10,7 %

Gesamtflächenbilanz:

1. Gesamte Bauflächen (W+M+G+S)	218,2	10,7 %
2. Gemeinbedarfsflächen	8,3	0,4 %
3. Verkehrsflächen, Bahntrasse	28,2	1,4 %
4. Grünflächen	53,8	2,6 %
5. Wasserflächen	4,4	0,2 %
6. Flächen für Landwirtschaft	1.309,1	64,2 %
7. Flächen für den Wald	337,0	16,5 %
8. Maßnahmenflächen Natur+Landschaft	81,0	4,0 %
Gemarkungsfläche	2.040,0	100%

Dingelstädt, 01.12.2008

Stadt Dingelstädt

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

Juni 2008

Bearbeitung:
Büro Dipl. Ing. Hajo Brudniok
Ortsplaner
Gotteslager 3 c / 37081 Göttingen
Tel. 0551-6345600

Bearbeitung
grünordnerischer
Teil / Umweltbericht
Planungsbüro Axel Köbele
Garten- und Landschaftsarchitekt
Tammengasse 4
37339 Wehnde

[Handwritten signature]

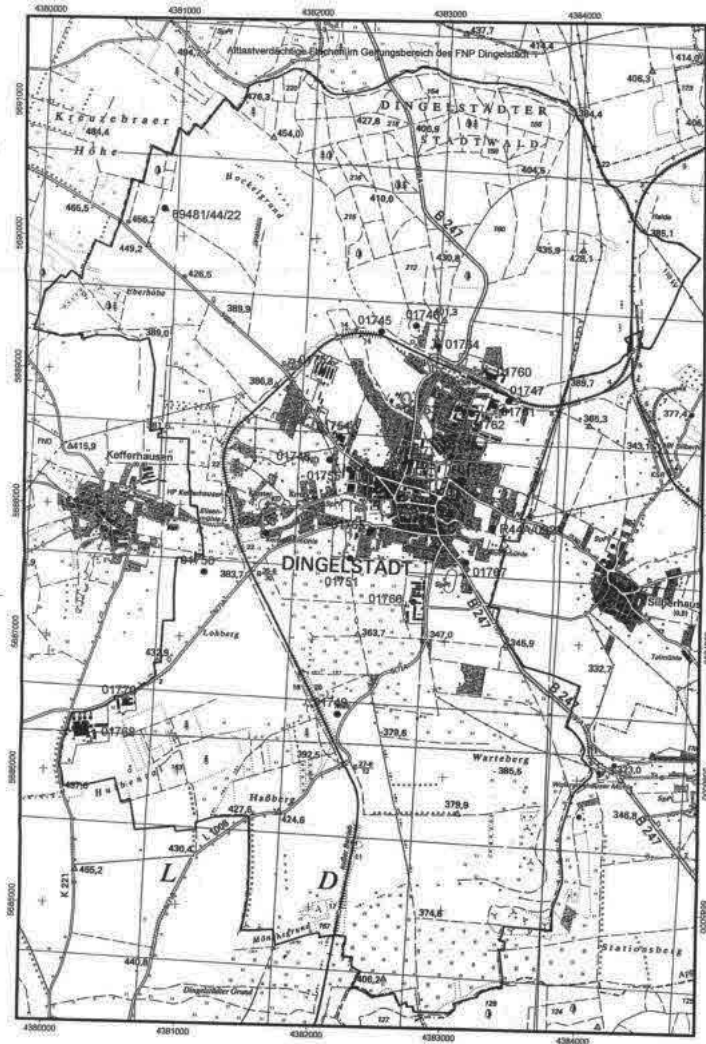
Für die Projektgemeinschaft

Es folgt der Anhang:
Denkmalliste Nachrichtliche Übernahme -Übersichtsplan der Altstadt
Übersichtsplan Altlastenverdachtsflächen

Anhang: Denkmalliste Nachrichtliche Übernahme

Denkmalbuch des Kreises Eichsfeld Stand September 2005	Sachbegriff: Kreuz Bezeichnung: Kreuzfix Ort: Dingelstädt Straße: Gartenstraße/Rasenweg	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: An der Unstrut Hausnummer: 17
Sachbegriff: Kirche Bezeichnung: kath Ort: Dingelstädt Straße: Bei der Kirche Hausnummer: 8	Sachbegriff: Kreuz Bezeichnung: Kreuzfix Ort: Dingelstädt Straße: Alter Friedhof	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: An der Unstrut Hausnummer: 32
Sachbegriff: Kirche „St. Marien“ Bezeichnung: kath. Ort: Dingelstädt Straße: Marienplatz Hausnummer: 9	Sachbegriff: Kreuz Bezeichnung: Wetter, Melmen Ort: Dingelstädt Straße: Feldflur Melmen	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Anger Hausnummer: 1
Sachbegriff: Kirche Bezeichnung: evang. Ort: Dingelstädt Straße: Lindenstraße Hausnummer: 2	Sachbegriff: Mauer Bezeichnung: Stadt Ort: Dingelstädt Straße: Lindenstraße	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Anger Hausnummer: 6
Sachbegriff: Kirche Bezeichnung: Kloster Ort: Dingelstädt Dingelstädt	Sachbegriff: Mauer Bezeichnung: Stadt Ort: Dingelstädt Straße: Lindenstraße	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Anger Hausnummer: 10
Sachbegriff: Kloster Bezeichnung: ehem. Franziskaner, Kerbscher Berg	Sachbegriff: Viadukt Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Kefferhäuser Straße	Sachbegriff: Schule Bezeichnung: ehem. evang., jetzt Stadtbibliothek Ort: Dingelstädt Straße: Bahnhofstraße Hausnummer: 16
Ort: Dingelstädt Straße: Kefferhäuserstraße Hausnummer: 24	Sachbegriff: Mühlegehöft Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Mülhäuser Straße Hausnummer: 11	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Bahnhofstraße Hausnummer: 53
Sachbegriff: Mariensäule Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Marienplatz	Sachbegriff: Mühle Bezeichnung: Kerbsche Ort: Dingelstädt Straße: Kefferhäuser Straße Hausnummer: 59	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Bahnhofstraße Hausnummer: 55
Sachbegriff: Friedhof Bezeichnung: ehem. Ort: Dingelstädt Straße:	Sachbegriff: Mühle Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Kefferhäuser Straße Hausnummer: 71	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Bahnhofstraße Hausnummer: 71
Sachbegriff: Grablegungsgro tte u. Stationsweg Bezeichnung: Kerbscher Berg	Sachbegriff: Flutgrabensystem Bezeichnung: Ort: Dingelstädt	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Bahnhofstraße Hausnummer: 71
Sachbegriff: Kreuz Bezeichnung: Kreuzfix Ort: Dingelstädt Straße: Bei der Kirche	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Mühlwehr Hausnummer: 4	Sachbegriff: Wohnhaus Bezeichnung: Ort: Dingelstädt Straße: Bahnhofstraße Hausnummer: 71

Betr.: Altlastenfachliche Stellungnahme 18.11.05
Bezug: Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt, Vorentwurf, Stand: Juli 2005
Anlagen: Tabelle: Altlastverdächtige Flächen im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt



1.)

2.)

Keine Äußerung
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwinden werden können

a) Einwendungen

keine

b) Rechtsgrundlage

entfällt

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
entfällt

3.) **Fachliche Stellungnahme**

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

keine

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Verfahrensgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand die in anliegender Tabelle aufgeführten Flächen als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 im THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem), Stand: November 2005, erfasst. Die altlastverdähtigen Flächen wurden im Lageplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt, Entwurf 7/2005 dargestellt.

ALVF unterliegen nach § 15 (1) BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, das Staatliche Umweltamt Sondershausen, Abteilung 3, Referat Bodenschutz, Altlasten.

Die Verifizierung des Verdachtes von Amis wegen erfolgt entsprechend der Dringlichkeit. Es besteht jedoch für den Vorhabensträger die Möglichkeit, dem Verdacht unabhängig von seiner Dringlichkeit in Abstimmung mit dem SUASH, Abteilung 3, Referat Bodenschutz, Altlasten, nachzugehen und die notwendigen Schritte (z.B. gutachterliche Untersuchungen) je nach Erfordernis einzuleiten.

Im Flächennutzungsplan ist deutlich zu machen, dass das SUASH, Abteilung 3, Referat Bodenschutz, Altlasten, bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umnutzungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen usw. auf den als ALVF erfassten Flurstücken vor Beginn der Ausführung einzubeziehen ist.

Sollten sich bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes weitere Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen, Abteilung 3, Referat Bodenschutz, Altlasten, anzuzeigen.

Auf die Einhaltung der folgenden Gesetze und der folgenden Verordnung wird hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr.15, S. 511).

Im Auftrag



Wilke
stellv. Referatsleiter

Tabelle: Altlastverdächtige Flächen im Bereich des Flächennutzungsplanes Dingelstädt

Thalis Gemarkung	Fur	Furstuck	ortsüblicher Name	Hochwert	Rechtswert
01745 Dingelstädt	3	496/64	Schmetterlingsloch	6689310	4382495
01746 Dingelstädt	6	781,115,116/1	Steinbruch Dingelstädt	5689360	4382757
01747 Dingelstädt	3	230/3, 280/175	Güterbahnhof, PETKUS Landmaschinen	5688811	4383455
01748 Dingelstädt	16	70/3	Riedwiesen	5688345	4382115
01749 Dingelstädt	13	131/1, 289/128 u.a.	Dingelstädter Loch	5686450	4382198
01750 Dingelstädt	15	76/1, 90/76	Hundekude, illeg. Ablagerung	5687492	4381179
01751 Dingelstädt	19(16)	1851	am Friedhof, illeg. Ablagerung	5687618	4382276
01752 Dingelstädt	19(1)	979 - 802 u.a.	LPG (T) Breitenworbis	5689008	4382052
01753 Dingelstädt	16	420, 428/7	An der Kerbschennühle, Sägewerk	5687804	4381643
01754 Dingelstädt	19(11)	852/5 - 8 u.a.	ehem. VEB Kfz-Instandsetzung, Autohaus Drei Linden GmbH	5688512	4382192
01755 Dingelstädt	19(11)	705 - 707	Collana	5688279	4382263
01756 Dingelstädt	19(11)	552, 553 u.a.	DIMA, VEB Petkus Wutha Getreide- u. Saatgutaufbereitung	5688170	4382478
01757 Dingelstädt	19(12)	1424/6 u.a.	EOW Eichsfelder Obertrikolagenwerke	5688340	4382726
01758 Dingelstädt	19(13)	1372	VEB Zigarrenfabrik Dingelstädt	5688388	4383028
01759 Dingelstädt	19(13)	1560/6	VEB Metallverarbeitung Dingelstädt	5688214	4383121
01760 Dingelstädt	19(8,3)	1164/2, 1133/2	VEB Landtechnische Instandsetzung	5688997	4383313
01761 Dingelstädt	19(8)	1237 u.a.	EOW Eichsfelder Obertrikolagenwerke	5688775	4383344
01762 Dingelstädt	19(8)	11/3, 1230/3, 1230/5	Raiffeisengossensschaft Eichsfeld e.G.	5688712	4383181
01763 Dingelstädt	19(8)	1293/2	VEB Zigarrenfabrik Dingelstädt, Tabak-Haus Dingelstädt GmbH	5688746	4383082
01764 Dingelstädt	19(2,3)	1111, 1112 u.a.	VEB Polstermöbel Dingelstädt	5689213	4382921
01765 Dingelstädt	19(17)	614	VEB Petkus Wutha	5687832	4382424
01766 Dingelstädt	19(22)	1711 u.a.	LPG Heimaterde Dingelstädt	5687297	4382763
01767 Dingelstädt	19(18)	1651	Im Heidendolch, VEB Minol	5687602	4383156
01768 Dingelstädt	14	44/1, 60/1 u.a.	LPG (T) Kollstedt, Leinfelder Sekundärrohstoffverfassung	5686317	4383031
01769 Dingelstädt	19(17)	243 u.a.	Schmiedebetrieb u. Metallbau	5687855	4382826
01770 Dingelstädt	14	65/1, 276/65, 6	Auf dem Ubel, ACZ Niederoschel	5686505	4380609
19166 Dingelstädt	19	1588/2	ehem. Gaswerk	5687870	4383350
19167 Dingelstädt	1	109/1	Kullmanns Hölzchen	5690206	4380860