

Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt

Zusammenfassende Erklärung

§ 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

I. Ziel der Planung	S. 2
II. Verfahrensablauf	S. 8
III. Beurteilung der Umweltbelange	S. 10
IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	S. 12
A. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung	S. 14
B. Zur Behördenbeteiligung	S. 18

I. Ziel der Planung

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 (F-Plan) 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.

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.

Die wesentliche Entwicklungsziele im Zusammenhang mit der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in Dingelstädt sind im städtebaulichen Leitbild im Kapitel 3 mit Kapitel 3.1 „Räumliches Entwicklungskonzept“ und Kapitel 3.2. Entwicklungskonzept „Natur und Landschaft“ der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführt:

Räumliches Entwicklungskonzept und städtebauliches Leitbild für Dingelstädt

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 Leerstandsbeseitigungen, 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 Mehelsee“ 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 Mehelsee“ 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 Mehelsee“ / Beurener Weg“**

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

**7 Aufgabe der vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 Wohngebietsfunktion im westlichen Bereich; Bereich an Bahnhofstraße 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 „Weihbülpfad“ 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 vorhandenen Gewerbebetrieb im Bedarfsfall, jedoch Beibehaltung als Abstandsfläche zur B 247 favorisiert

15 Konfliktsituation Gewerbe- und Wohnnutzung

Bestehende Situation ohne Möglichkeiten der räumlichen Trennung von Gewerbebeständen 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 Innenbereichslage 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 „Kerflehde“ 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. An-

sonsten 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 altstadtnahe 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

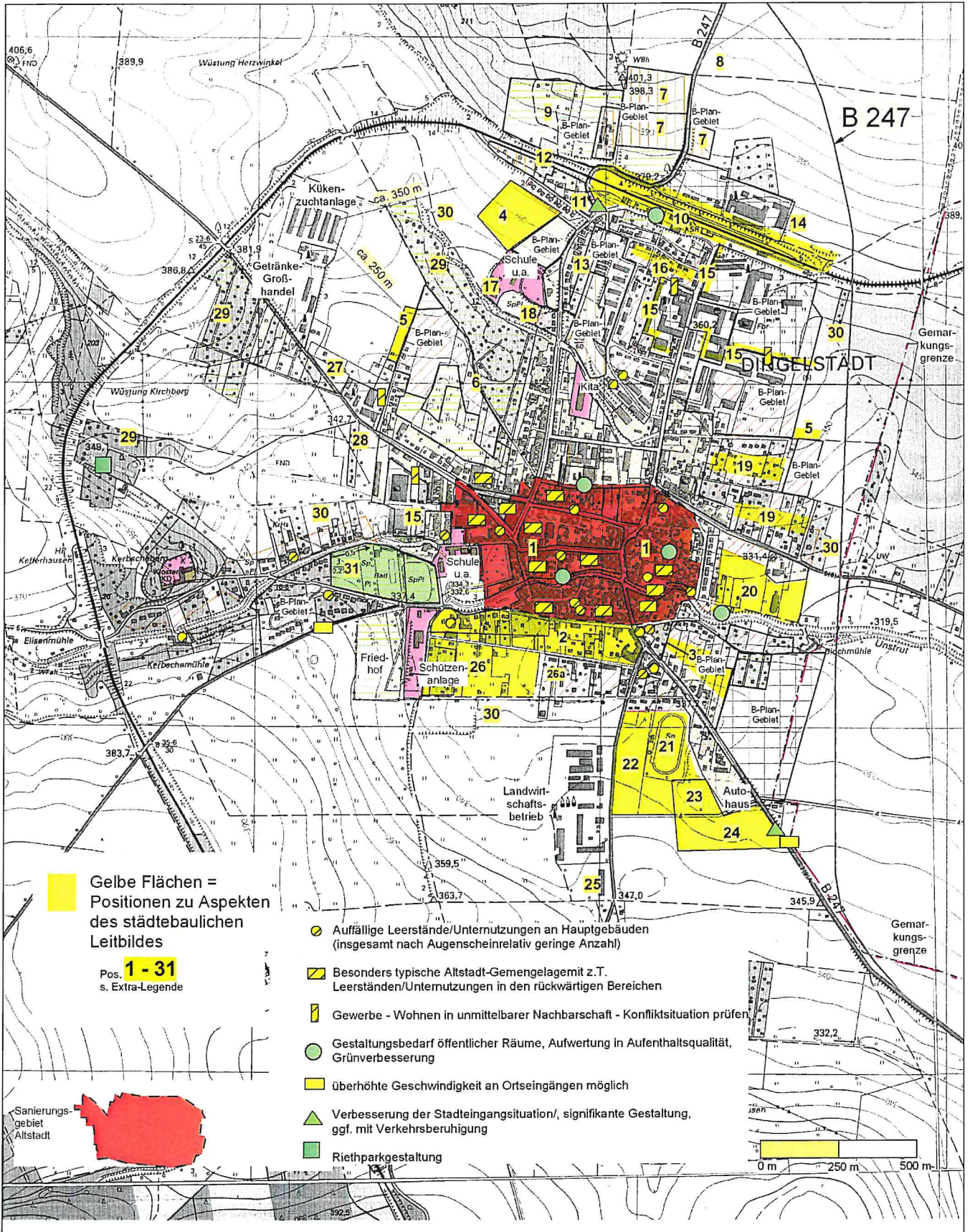
Erhaltung typischer Gartenbereiche zur Naherholung u.a., typische Kleingärten und private Eigentümergeärten

30 Erhaltung von Stadträndern und wichtigen Freiflächen

keine Bebauung typischer bzw. wertvoller Randbereiche

31 Erhaltung der Grünflächen

Plan Räumliches Entwicklungskonzept und städtebauliches Leitbild



II. Verfahrensablauf

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 Baugebietsstrukturen und eine Zusammenstellung der verbindlichen Bauleitpläne vorgenommen. Der vorliegende Landschaftsplan aus dem Jahre 1997 wurde zur Beurteilung grünordnerischer Belange herangezogen, aktuelle Aussagen zu ökologischen und grünordnerischen Verhältnissen werden ergänzend vorgenommen.

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

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. Seitens des Landkreises Eichsfeld wurde z.B. von Frau Lier zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf hervorgehoben, dass es aus städtebaulicher Sicht insgesamt kaum Anlass zur Kritik gibt und nur wenige Positionen noch zu klären sind.

Auf Grundlage der vorgenannten Abwägung und Auswertung und der Erörterung in den gemeindlichen Gremien wurde der Entwurf des F-Planes entwickelt.

Dieser Entwurf zum Flächennutzungsplan lag im Mai 2006 vor. Den Entwurf zum Flächennutzungsplan Mai 2006 mit Begründung und integriertem Umweltbericht hat der Rat nach Abwägung der eingegangenen Anregungen zum Vorentwurf 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 Bürgerschaft und Be-

hörden. Aus städtebaulicher Sicht sind insbesondere die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen unstrittig.

Eine Hauptposition der Einwände zum ausgelegten Entwurf Mai 2006 war 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 Bebauungsplangebieten 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 Bebauungsplangebieten 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Bei der erneuten Auslegung wurde dabei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Diese erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf Mai 2006 vom Stadtrat am 26.02.2008 beschlossen. Die erneute Auslegung wurde am 14.03.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 25.03.2008 bis zum 25.04.2008 statt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bzw. den Behörden fasste der Rat der Stadt Dingelstädt den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt am 17.06.2008.

III. Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Umweltbelange im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind auf die Darstellungen und Bewertungen von Natur- und Landschaft des Landschaftsplanes aus dem Jahre 1997 zurückgegriffen worden, zudem ist vom Büro Köbele, Teistungen, ein Umweltbericht zu den neuen Entwicklungsflächen erstellt worden. Der Umweltbericht beschränkt sich auf die Bereiche, in denen durch neue Ausweisungen im Flächennutzungsplan Veränderungen vorbereitet werden, deren negative Umweltauswirkungen den Charakter von „Eingriffen“ aus naturschutzfachlicher Sicht erwarten lassen.

Als einen Schwerpunkt stellt der Flächennutzungsplan 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 Baunachfrage.

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

Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zum Vorentwurf vom Juli 2005 und zum Entwurf vom Mai 2006 des Flächennutzungsplanes Dingelstädt belegen, dass die Belange des Umweltschutzes fachgerecht berücksichtigt worden sind.

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.

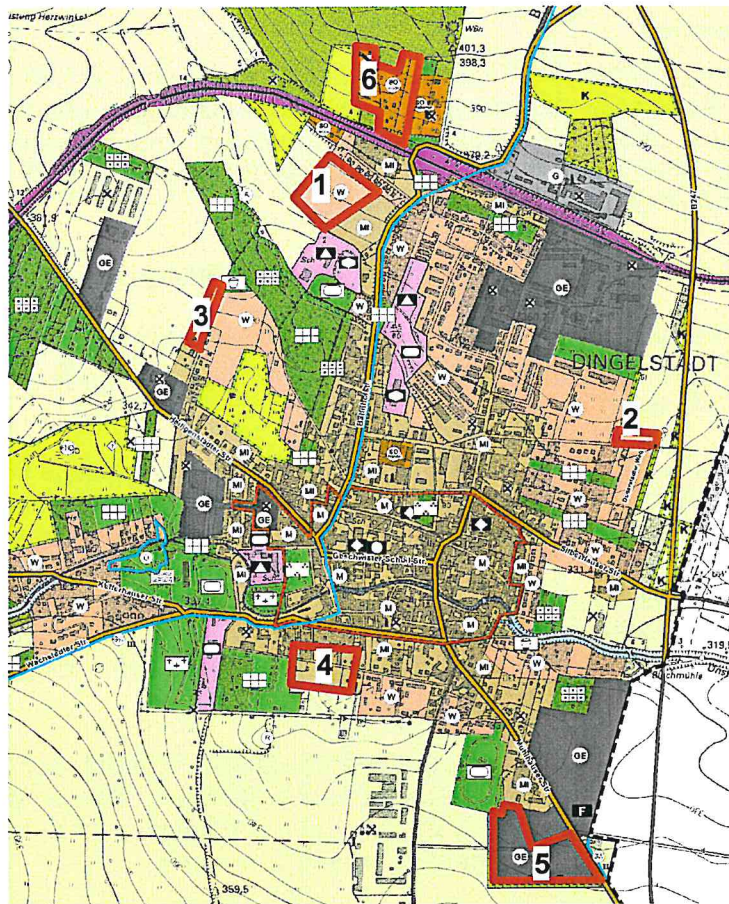
Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 05.10.06 zum Flächennutzungsplan-Entwurf - Fachliche Bewertung:

„Im Rahmen der Aufstellung des F-Plans wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend abgehandelt. Es hat eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Darstellungen und Aussagen des Landschaftsplans stattgefunden. Bei der Überarbeitung des FNP's wurden die von der UNB in der Stellungnahme vom 21.11.05 zu dem ursprünglichen Planentwurf vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen nahezu uneingeschränkt berücksichtigt. Der vorliegende Planentwurf entspricht daher im wesentlichen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.“

Lediglich aus Sicht der Wasserwirtschaft wurden Bedenken zum neuen Gewerbegebiet im Südosten der Stadt geäußert – siehe hierzu weiter unten.

Auch seitens des Staatlichen Umweltamtes fanden die Planungen hinsichtlich der Umweltbelange keine Kritik.

Übersicht neue bauliche Entwicklungsflächen:



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 Kerflehde“ (2)	0,3 ha
Wohnbaufläche „An der Mehelsee“ (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 Wochenendhausgebiet § 10 BauNVO

SO-Wochenendhausgebietsfläche 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 98). Fläche (6) siehe *Umweltbericht Teilgebiet F* (Seite 98).

Prüfung von Alternativen

Alternative Entwicklungsflächen für Dingelstädt sind im Zuge der laufenden Flächennutzungsplanung unter Einbeziehung landschaftspflegerischer Betrachtungen geprüft worden. Die einer Umweltprüfung unterzogenen neu ausgewiesenen baulichen Entwicklungsflächen (s. Karte S. 11 Flächen (1) bis (6) oben bzw. Flächen A-F im Umweltbericht ab S. 95 ff. in der Begründung) sind die konfliktärmsten Flächen.

Die geplanten neuen Gebiete schließen an vorhandene Bebauung an bzw. setzen diese fort.

In Dingelstädt sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark begrenzt. Im Osten verläuft unmittelbar die B 247. Daher scheidet aus Immissionsschutzgründen z.B. eine Ausdehnung der Bebauung zur B 247 hin aus.

Im Norden liegt der nahe Stadtwald. Eine Bebauung hinter die ehemalige Bahntrasse zu legen, ist von der Anbindung her an die bestehende Stadtlage ungünstig. Hier bieten sich derzeit lediglich 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 Riethpark. Der Süden des Ortes ist geprägt von dem Landwirtschaftszentrum bzw. dem Gewerbegebiet „Auf der Heide“ am südöstlichen Stadteingang. Auch in diesen Bereichen und im Umgriff dieser Bereiche scheiden neue Bauentwicklungen aus.

Insofern ist eine Ausweisung einer neuen größeren Baufläche westlich der Bahnhofstraße bzw. südlich der Straße „Weihbühlpfad“ 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 städtebaulich 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“.

Zusätzliche Angaben

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 Biototypen Thüringens¹ bewertet.

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

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

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. 2,4 ha Fläche größer. Bebaut würde ein beackterter 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 Ausgleichmaßnahmen 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 Altstadt-randes. Die Vorbelastung durch schleichende 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. Durch massive Eingrünung wird er gegen die offene Landschaft vollständig verdeckt, zur Mühlhäuser Straße, über die Besucher und Kunden anreisen, beschränkt sich die Eingrünung auf Teilabschnitte.

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

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.

IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte mehrstufig. Die Eckdaten sind oben unter Pos. II. aufgeführt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wurden ausführlich behandelt und abwogen. Hierzu siehe folgende Abwägungsvorlagen zum Vorentwurf, Entwurf und erneut ausgelegten Entwurf:

ABWÄGUNGSVORLAGE April 2006: AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN VON BEHÖRDEN / TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DER ÖFFENTLICHKEIT/BÜRGER ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEM. § 3, 1 und § 4, 1 BAUGB ZUM ENTWURF JULI 2005 - Auswertung vom 4.4.06

ABWÄGUNGSVORLAGE Dezember 2007: AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN VON BEHÖRDEN/TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DER ÖFFENTLICHKEIT/BÜRGER ZUM GEM. § 3, 2 BAUGB AUSGELEGTEM ENTWURF MAI 2006 - Auswertung vom 2.2.07, ergänzt 20.10.07, 12.12.07.

ABWÄGUNGSVORLAGE Mai 2007: AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN VON BEHÖRDEN/TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DER ÖFFENTLICHKEIT/BÜRGER ZUM GEM. § 3, 2 BAUGB ERNEUT AUSGELEGTEM ENTWURF Februar 2008 - Auswertung vom Mai 2008

A. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung: (Gesamtabwägung s. o.g. Anlagen)

A. 1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit > Anregungen mit Alternativvorschlägen zur baulichen Entwicklung:

Petra Grützmacher, Im Kamp 5, 41363 Jüchen

Stellungnahme vom 28.11.05 :

Betr.: Flur 019, Flurstück 1073

Sehr geehrte Frau Franke,

hiermit bitte ich um Aufnahme des o.a. Grundstückes in den Flächennutzungsplan als Bauland.

Abwägung der Stadt:

Das Grundstück ist im B-Plan „Vor der Trift“ aufgenommen. Für das Grundstück ist SO-Wochenendhausgebiet festgelegt. Da ein SO-Wochenendhausgebiet nun an anderer Stelle geplant (s. oben bzw. unten) ist und es sich um eine Restfläche handelt, soll das Flurstück 1073 im F-Plan in die angrenzende Wohnbaufläche integriert werden.

Herr Dr. Mai, Bahnhofstr. 14, Dingelstädt

Stellungnahme vom 1.9.05 :

Der Abstand von Baumgartenanlage zum GE-Gebiet ist zu gering.

Für den Bereich zwischen Silberhäuser Str. und Baumgartenweg und zwischen Baumgartenweg und Kerflehde sind Grünflächen eingezeichnet. In einem Fall ist dort eine Bebauung beantragt. Hier ist eine vorausschauende B-Planung erforderlich bzw. um die städtebauliche Ordnung zu wahren, eine sofortige Veränderungssperre.

Abwägung der Stadt:

Der Abstand von Baumgartenanlage zum GE-Gebiet ist entsprechend dem Bestand richtig dargestellt.

Die Sicherung der Grünfläche sollte wie empfohlen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Peter Holbein, Baumgartenweg 13 in Dingelstädt

Stellungnahme vom 14.09.2005 :

Die Gebietskennzeichnung „Weihbühleck“ als private Grünfläche widerspricht dem tatsächlichen Bestand und dem B-Plan Trift. Die rechtmäßig errichteten Gebäude sind nicht berücksichtigt. Der Plan muss hier dem Bestand gerecht werden und eine Weiterentwicklung ermöglichen. Das Planzeichen ... Flächen mit Altlasten muss raus. Nachweis über Altlasten ist nicht erbracht.

Abwägung der Stadt:

Der F-Plan ist keine amtliche Liegenschaftskarte und ist auch vom Maßstab her nicht geeignet, parzellenscharf die Situationen wiederzugeben. Die Darstellungen im F-Plan entsprechen den Festsetzungen des B-Planes „Trift“ bzw. den derzeitigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Die Altlastenverdachts-Darstellung entspricht den Vorgaben des Staatlichen Umweltamtes Sondershausen.

Fam. Wagner, Oberes Steinufer 45 in Dingelstädt

Stellungnahme vom 15.09.2005 :

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 06. 04. 2004 stellten *wir* den Antrag zur Aufnahme unseres Grundstückes Flur 19, Flurstück 1101 in den Flächennutzungsplan. Dieser Antrag hat weiterhin Fortbestand. Damals verwies man uns darauf abzuwarten, wenn die Neuauslegung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dingelstädt erfolgt. Nach Einsicht in den neu ausgelegten Flächennutzungsplan mussten wir feststellen, dass unser Grundstück Flurstück 1101 nicht mit in den Plan einbezogen wurden. Neben uns die Grundstücke sind jeweils bebaut (Reiterhof und Wochenendhäuser). Deshalb möchten wir nochmals unseren bereits bestehen Antrag untermauern, damit wir später auch, wie alle anderen die Möglichkeit haben, ebenfalls ein Haus/Wochenendhaus auf unser Grundstück zu bauen. Grundvoraussetzung dafür wäre die Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet für ein Mischgebiet bzw. Wochenendhaussiedlung. Wir möchten Sie bitten, dass unser Anliegen nochmals von Ihnen überarbeitet wird.

Abwägung der Stadt:

Der Landkreis lehnt in seiner Stellungnahme vom 24.11.2005 eine Darstellung als Baufläche aus folgenden Gründen ab:

„Diese Fläche alternativ für SO-Wochenendhausgebiet oder kleines Wohngebiet vorzusehen, ist städtebaulich nicht vertretbar, auch wenn es Interesse seitens der Bürger für eine Wohnbebauung gibt. Die Stadt Dingelstädt wird im Norden vom Außenbereich eindeutig durch die stillgelegte Bahnlinie und den vorhandenen Bäumen, den man als Grüngürtel wahrnimmt, abgegrenzt. Die Fläche ist mit einer Breite von ca. 50 m und einer Länge von etwa 100 m für ein Wohngebiet viel zu klein und wäre von der Bebauung der Ortslage vollkommen losgelöst.“

Die Entwicklung als Wohnbaufläche wird verworfen. Da jedoch ein Bestand an Wochenendhäusern vorhanden ist, wird das Ziel einer angemessenen Ausweisung als SO-Wochenendhausgebiet weiter verfolgt.

A. 2 Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit > Anregungen mit Alternativvorschlägen zur baulichen Entwicklung zum Entwurf Mai 2006:

Gerd Hoppe, Breitenbacher Str. 42, 37327 Leinefelde-Worbis

Stellungnahme vom 21.09.06 :

Sehr geehrter Herr Metz, hiermit möchte ich einen Widerspruch bezüglich meines Grundstückes, Flurstücksnummer 708 (Heiligenstädter Str., Dingelstädt) anmelden.

Die Fläche ist als private Grünfläche ausgewiesen und sollte aus städtebaulichen und privaten Gründen als Misch- oder Gewerbebegebietsfläche definiert werden. Die Nachbarbebauung lässt solche Entscheidungen zu.

Abwägung der Stadt:

Die Anregungen von Herrn Hoppe werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen: Das Grundstück Flurstücksnummer 708 (Heiligenstädter Str. – s. unten Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Bereich des Erdfallgebietes. Eine bauliche Entwicklung nach Westen südlich der Heiligenstädter Straße soll daher nicht erfolgen. Die bisherige Bebauung südlich der Heiligenstädter Straße soll nicht nach Westen in die Landschaft ausgedehnt werden.

Der dortige teils feuchte Grünlandbereich „Rieth“ ist ein Biotopkomplex von überörtlicher Bedeutung mit vielen eingelagerten Geschützten Biotopen. Er hat hohem Wert für Natur und Landschaft und soll nicht durch weiteres Heranrücken von Bebauung beeinträchtigt werden.

H.G. Heddergott, Dosbon 6, 37351 Dingelstädt

Stellungnahme vom 06.01.07 :

Herr Heddergott beantragt die Aufnahme der Landwirtschaftsfläche Kefferhäuser Str. Flur 16, Flst. 14/3 als allg. Wohngebiet in den F-Plan der Stadt Dingelstädt. Seine Kinder haben die Absicht, in geraumer Zeit dort ein Eigenheim zu errichten

Abwägung der Stadt:

Die Anregungen von Herrn Heddergott werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen: Dieser Außenbereich westlich des Bahndammes (s. unten Auszug Liegenschaftskarte mit Flst. 14/3 der Flur 16) soll derzeit nicht entwickelt werden. Es sind zunächst andere potentielle Bauflächen im Stadtgebiet als neue Wohnbauflächen vorgesehen, die an vorhandene Baustrukturen anschließen und eine günstigere Lage

zum Stadtgebiet haben. Durch den Bahndamm ist eine Zäsur gegeben. Eine Bebauung im Bereich des Flst. 14/3 bliebe derzeit städtebaulich isoliert.

Die Lage des Grundstücks auf der sichtexponierten hohen Talkante über der Unstrut verursacht eine schwierige eventuell nicht lösbare Einbindung einer Bebauung in das Landschaftsbild und bedingt unverhältnismäßigen Erschließungsaufwand.

Das Vorhaben liegt im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft „Muschelkalksteinhänge Dün / westliche Hainleite“ des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen. Im Vorbehaltsgebiet sollen insbesondere Landschaftsteile erhalten werden, die das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen, wozu die markante Talkante unbedingt gehört. Diesem Belang ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen wie der angeregten Bebauung besonderes Gewicht beizumessen. Auch ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Kefferhausen entspricht nicht den bisherigen städtebaulichen Zielen der Stadtentwicklung von Dingelstädt und den Vorgaben des Raumordnungsprogrammes des Landes Thüringen.

Falk Wedekind, Am Bahnhof 2, 37351 Dingelstädt

Stellungnahme vom 12.09.06 :

Nördlich der Gewerbefläche „Am Bahnhof“ sollte im F-Plan eine Erweiterung der Gewerbeflächen entlang der alten B 247 vorgesehen werden.

Abwägung der Stadt:

Die Anregung von Herrn Falk Wedekind wird aus folgenden Gründen zurückgewiesen: Nach bisherigen ausführlichen Erörterungen in den städtischen Gremien gilt als derzeitige städtebauliche Zielsetzung, den nördlichen Stadtrand und Stadteingangsbereich mit Blick auf die Stadtsilhouette möglichst nicht weiter zu bebauen. Hier soll kein weiterer Gewerberiegel dem nördlichen Stadtbereich vorgelagert werden. Daher wurden auch ehemals geplante Sondergebietsplanungen entlang der alten B 247 verworfen. Dieser exponierte Bereich mit möglichen Blickbezügen auf die Stadt soll aus derzeitiger Sicht nicht weiter bebaut werden. Die Umsetzung dieses Zieles wird zur Zeit höherrangiger eingestuft als das Ziel, dort Gewerbeansiedlungen zu schaffen.

Einzig derzeit denkbarer Bereich wäre der des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle“, auch wenn dieser Bereich aus ökologischer Sicht eher von Bebauung frei bleiben sollte. Eine Bebauung dieser Fläche würde die Sicht auf die Stadt bei geringen Gebäudehöhen weniger beeinträchtigen und sich bei Einhaltung niedriger Gebäudehöhen und ausreichender Eingrünung in den Stadtrand optisch integrieren. Die Zulassung einer gewerblichen Nutzung dieser Fläche unter entsprechenden Gestaltungsauflagen muss politisch im Bedarfsfall entschieden werden.

Für alle sonstigen Gewerbeansiedlungen sind Flächen an anderen Standorten im Bestand gegeben, z.B. innerhalb der vorhandenen Gewerbegebiete mit einigen Restflächen, in Mischgebieten oder im Industriegebiet südwestlich der Stadt. Zudem soll zunächst im Süden der Stadt eine weitere gewerbliche Fläche von 3,5 ha als entwickelt werden. Wenn diese realisiert wird bzw. nahezu ausgefüllt sein wird, müssen ggf. weitere Standorte bei Bedarf eruiert und neu bewertet werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll daher derzeit dieser Eingangsbereich als grundsätzlich unbebauter Stadteingangsbereich von Dingelstädt erhalten bleiben.

A. 3 Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit > Anregungen mit Alternativvorschlägen zur baulichen Entwicklung zum erneut öffentlich ausgelegten Entwurf

Stellungnahmen von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

B. Zur Behördenbeteiligung: (Gesamtabwägung s. o.g. Anlagen)

**B. 1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden >
Anregungen mit Alternativvorschlägen zur baulichen Entwicklung:**

Thüringer Landesverwaltungsamt:

Belange der Raumordnung und Landesplanung Stellungnahme vom 09.12.2005

Einwendungen

Das geplante Gewerbegebiet Südost liegt teilweise in einem Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel und steht somit im Widerspruch zu Ziel 5.2.2.2.

Abwägung der Stadt:

Das Vorranggebiet wird nur am Randbereich minimal tangiert. Daher sind die Einwände in der Abwägung nicht unüberwindbar. Das geplante Gewerbegebiet Südost wird dennoch verkleinert – auch aus Abstandsgründen zum Landwirtschaftszentrum - und überschneidet sich nicht mehr mit dem Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel.

Das geplante Gewerbegebiet Südost wird nunmehr 3,5 ha groß (vormals 16,5 ha) und soll für Neuansiedlungen kleinerer Betriebe, die nicht ins Industriegebiet gehören, zur Verfügung stehen.

Belange der Raumordnung und Landesplanung Stellungnahme vom 09.12.2005

Die Beschränkung der Darstellung im Flächennutzungsplan auf Bauflächen ist natürlich möglich. Anhand der vorliegenden Erläuterungen in der Begründung wird aber deutlich, dass eine Entwicklung der gemischten Bauflächen zu Dorfgebieten nicht zu erwarten ist, da keine landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden sind. Die Entwicklung eines Kerngebietes ist ebenfalls auszuschließen, da dies weder der derzeitigen Situation entspricht noch für einen Ort in dieser Größenordnung sinnvoll ist. So steht z.B. die in Kerngebieten zulässige Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Widerspruch zu Ziel 11.6.3.1 des RROP-NT, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe auf Ober- und Mittelzentren beschränkt werden sollen. Ein Bedarf ist hierfür in Dingelstädt auch nicht gegeben (vgl. Bereich Handel). Deshalb ist, abweichend von den derzeitigen Aussagen, in der Begründung (auf Seite 80) deutlich zu machen, dass eine Entwicklung einzelner Bereiche der gemischten Baufläche zu einem Kerngebiet nicht vorgesehen ist. insofern ist die Ausweisung von Mischgebieten anstelle von gemischten Bauflächen zu überprüfen.

Abwägung der Stadt:

Diese Hinweise werden berücksichtigt; bis auf den Kernbereich erfolgt eine Darstellung als MI-Flächen

Landkreis Eichsfeld:

Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 24.11.2005

Erhebliche Einwände bestehen jedoch zur geplanten Neuentwicklung einer ca. 6,5 ha große Wohnbaufläche am Siechenberg und weiterer, großflächiger Gewerbegebiete am südöstlichen Ortsrand. **An beiden Standorten wird die Ausweisung entsprechender Bauflächen grundsätzlich als sinnvoll erachtet.** Die Größe der Flächen führt jedoch zu einer nicht vertretbaren Inanspruchnahme freier Landschaft und steht zudem im Widerspruch zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden. **Um dem naturschutzrechtlichen Gebot der Eingriffsvermeidung gerecht zu werden, sind beide Gebiete in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren.** 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.

Abwägung der Stadt:

Dem Einwand wird nachgegeben. Die geplante Wohnbaufläche am Siechenberg wie auch das geplante Gewerbegebiet am südöstlichen Stadtrand werden in ihrer Größe reduziert. Der geforderte Abstand des Gewerbegebiets zur südlich gelegenen Streuobstwiese wird eingehalten.

Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 24.11.2005

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.

Abwägung der Stadt:

Dem Einwand wird nachgegeben. Die geplante Wohnbaufläche wird verkleinert. Der nordwestliche Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Landkreis Eichsfeld:

Beratende Hinweise zum Planentwurf Stellungnahme vom 24.11.2005

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird sich auf Seite 91 mit der Fläche westlich des vorhandenen Reiterhofes auseinandergesetzt. Im Vorentwurf des F- Planes wird die Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche alternativ für So-Wochenendhausgebiet oder kleines Wohngebiet vorzusehen, ist städtebaulich nicht vertretbar, auch wenn es Interesse seitens der Bürger für eine Wohnbebauung gibt. Die Stadt Dingelstädt wird im Norden vom Außenbereich eindeutig durch die stillgelegte Bahnlinie und den vorhanden Bäumen, den man als Grüngürtel wahrnimmt, abgegrenzt. Die Fläche ist mit einer

Breite von ca. 50 m und einer Länge von etwa 100 m für ein Wohngebiet viel zu klein und wäre von der Bebauung der Ortslage vollkommen losgelöst.

Abwägung der Stadt:

Die Entwicklung als Wohnbaufläche wird entsprechend den Hinweisen des Landkreises verworfen. Da jedoch ein Bestand an Wochenendhäusern vorhanden ist, wird das Ziel einer angemessenen Ausweisung als SO-Wochenendhausgebiet weiter verfolgt. Nunmehr wird im F-Plan ein SO-Wochenendhausgebiet von 2,6 ha ausgewiesen.

Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha

Stellungnahme vom 15.11.2005 :

Landwirtschaftliche Stallanlagen, Technikstützpunkte etc. sollten als Sondergebiet der Landwirtschaft dargestellt werden.

Abwägung der Stadt:

Die Anregung wird zurückgewiesen. Aufgrund der Bestandssituation soll kein SO-Gebiet ausgewiesen werden. Landwirtschaftsbetriebe sind im Außenbereich nach BauGB zulässig. Eine Steuerung gemäß BauGB § 35 ist ausreichend.

Landwirtschaftszentrum

„Unstruttal“ eG

Stellungnahme vom 15.11.2005 :

Gegen die Ausweisung der uns gegenüberliegenden Flächen an der Küllstedterstraße (Seite 63, Punkt 23 und 24, sowie Seite 92 II) als Gewerbeflächen müssen wir ernste Bedenken anmelden. Die Tierhaltung auf dem Standort wird für lange Jahre Bestand haben. In dem Gutachten wird das vorhandene Grünland südwestlich der Stadt (Dosborn und Lohberg) ausdrücklich hervorgehoben. Dann muß den Tieren (Rindern), die diese Flächen nutzen und pflegen, auch der nötige Standort eingeräumt werden. Von einer Tierhaltungsanlage mit mehr als 700 Rindern und den dazugehörigen Silo-, Stallmist- bzw. Güllelagerräumen geht immer eine gewisse Immission aus. Ein Gewerbegebiet mit Büro- und Geschäftsräumen und hohem Publikumsverkehr passt da nicht hin.

Abwägung der Stadt:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das geplante Baugebiet wird reduziert. Siehe hierzu auch weiter oben.

Landwirtschaftszentrum

„Unstruttal“ eG

Stellungnahme vom 15.11.2005 :

Wir schlagen statt dessen vor, wenn noch unbedingt Gewerbeflächen benötigt werden, die Flächen nördlich der Stadt zwischen der B 247 alt und B 247 neu zu nutzen.

Abwägung der Stadt:

Der Vorschlag wird zurückgewiesen. Wie in der Begründung ausführlich dargestellt, hat die betreffende offene Fläche eine hohe Bedeutung für das Ortsbild von Dingelstädt und ist z.T. ohnehin durch Ausgleichsmaßnahmen für die Ortsumgehung der B 247 belegt.

Deutsche Post

Stellungnahme vom 11.11.2005 :

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt befindet sich die Postimmobilie in 37351 Dingelstädt, Bahnhofstr. 20. Um eine immobilienwirtschaftliche Nutzung der vorbenannten Postimmobilie nachhaltig zu sichern, regen wir an, diese Fläche im FNP als „Gemischte Bauflächen“ (M) darzustellen.

Abwägung der Stadt:

Das Objekt Bahnhofstr. 20 liegt innerhalb gemischter Bauflächen lt. F-Plan.

B. 2 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden > Anregungen mit Alternativvorschlägen zur baulichen Entwicklung zum Entwurf Mai 2006:

Thüringer Landesverwaltungsamt:

Belange der Raumordnung und Landesplanung Stellungnahme vom 09.12.2005

Sonderbauflächen

Die neu vorgenommene Ausweisung des Sondergebietes Wochenendhäuser im Gebiet „Vor der Trift“ kann nicht nachvollzogen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits 1993 festgestellt, dass es sich bei dem im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Bereich um einen reizvollen Landschaftsraum mit kleinen Wald- und Wiesenflächen und Heckenstreifen handele, der ökologisch wertvoll sei. Bei der Fläche handele es sich außerdem um einen sensiblen Übergangsbereich zwischen Stadtrand und Naturraum. Im Kapitel 3.2 „Entwicklungskonzept Natur und Landschaft der Begründung zum Flächennutzungsplan wird diese Fläche in dem „Plan: Konzept Freiraum / Ökologie“ den zu sichernden Freiräumen zugeordnet. Außerdem wird dort (Seite 86) als Zielstellung zum Schutz und der Entwicklung von Ortsrändern formuliert: „Freihaltung des Dingelstädter Stadtwaldes von Bebauung an seinen noch unverbauten Waldrändern“. Eine Bewertung der im Vergleich mit dem Vorentwurf neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen geplanten Baufläche erfolgt in der Tabelle 2 zu den Konflikten nicht. Die Fläche liegt zudem laut Karte Raumnutzung Landschaftsrahmenplan des RROP-NT im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft Nr.28 „Muschelkalkhänge Dün/westliche Hainleite“. Eine Auseinandersetzung mit den damit verbundenen Zielen und den Gründen für eine Überplanung erfolgt in der Begründung bislang nicht.

Abwägung der Stadt:

Die Anregungen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen: Unter Bezug auf den beim Erörterungstermin im Thür. Landesverwaltungsamt in Weimar am 7.5.07 erzielten Konsens wird an der Ausweisung Sondergebiet Wochenendhäuser im Gebiet „Vor der Trift“ festgehalten. Der Bereich des Bebauungsplanes „Vor der Trift“ liegt im ökologisch und landschafts-

ästhetisch wertvollen Übergang zum Dingelstädter Stadtwald. Es besteht allerdings eine erhebliche Vorbelastung durch den Bestand an Wochenendhäusern. Darauf wird im Plan „Natur und Landschaft“ hingewiesen.

Die kürzlich erfolgte Neuanlage eines sterilen Rasen-Koniferen-Gartens legt Regelungsmängel des bestehenden Bebauungsplanes offen. Die nicht unwahrscheinliche Ausweitung dieses Trends auf die anderen dortigen Gärten würde zu einem weitgehenden Wertverlust des gesamten Bereichs führen und zu darüber hinaus zu einer Beeinträchtigung der Umgebung. Die Ausweisung als Sondergebiet soll dies durch steuernde Festlegungen verhindern.

Der mit dem Sondergebiet verbundene prinzipielle Konflikt wird im Umweltbericht (Seite 118 ff) untersucht und bewertet. Der ausgewiesene Bereich umfasst zwei schon bebaute Bestandsflächen (Wochenendhäuser und Pferdehof) sowie einen zwischen diesen gelegenen Streifen. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und des Arten- und Biotopschutzes kommt es zu keiner wesentlichen Verschlechterung. Vielmehr eröffnen sich Möglichkeiten, Einfluss auf die Gestaltung der Grundstücke zu nehmen und weitere Beeinträchtigungen zu verhindern.

Die in Plan „Konzept Freiraum / Ökologie“ für den Bereich des Sondergebietes getroffene Darstellung „Freiräume sichern“ zielt auf diese Erhaltung extensiver Gärten bei der bestehenden walddahen Bebauung.

Das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft Nr. 28 „Muschelkalkhänge Dün/ westliche Hainleite“ wird vom geplanten Sondergebiet nur in einem vorbelasteten Randbereich berührt und nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Aussagen im Umweltbericht sowie Tabelle 2 „Übersicht über die Konflikte“ werden entsprechend ergänzt.

In der Begründung auf S. 174 wird ferner klargestellt, dass aufgrund des Bestandes an Wochenendhäusern nördlich der Bahntrasse der Bereich westlich des Reiterhofes als SO- Wochenendhausgebiet mit integriert und geordnet werden soll. Hierfür spricht die gegebene Situation, hierfür sind sowohl ein allgemeiner Bedarf als auch Nachfragen von Bürgern gegeben.

Die ökologischen Qualitäten sind entsprechend in der Begründung dargelegt. Dennoch ist ein Bestand an Bebauung gegeben, der noch nach Osten zum auch vorhandenen Reiterhof entwickelt werden soll.

Aus heutiger Sicht wird daher eine bauliche Entwicklung eines SO-Wochenendhausgebietes 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 sollte aufgrund der bestehenden Situation für den im F-Plan dargestellten Bereich als SO-Wochenendhausgebiet modifiziert werden.

Aus vorgenannten Aspekten und Gründen lässt sich die vorgenommene Ausweisung des Sondergebietes Wochenendhäuser nachvollziehen. Bei einem Erörterungstermin am 7.5.07 im Thür. Landesverwaltungsamt wurde dies auch einvernehmlich erörtert (s. Gesprächsnotizen vom 7.5.07 in der Anlage).

Landkreis Eichsfeld:

Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 05.10.06

Wohngebiet „Siechenberg“

Im Bereich des geplanten Wohngebietes befindet sich unmittelbar südlich des Bahndamms und nordwestlich der bereits vorhandenen Bebauung eine kleine, noch relativ naturnahe Teilfläche, die aus ökologischen Gründen und gemäß dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot erhalten werden sollte. Die Abgrenzung des Wohngebietes sollte in diesem Teilbereich überprüft und entsprechend geändert werden. Bei angemessener Beachtung der vorgebrachten Hinweise wird dem Planentwurf zugestimmt.

Abwägung der Stadt:

Der Flächennutzungsplan soll Spielräume lassen bei der Entwicklung dieser kleinen Baufläche. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann dann entschieden werden, ob die Empfehlung des Landkreises umgesetzt werden kann. Daher wird die Anregung des Landkreises zum Wohngebiet „Siechenberg“ zurückgewiesen. Diese Fläche kann zudem derzeit als SO-Wochenendhausgebiet gemäß Bebauungsplan „Vor der Trift“ bebaut werden.

Die mit einer Umwidmung des kleinflächigen Bereichs zum Wohnbaugebiet verbundene Erhöhung der möglichen Versiegelungsrate von 20 % auf 60 % ist auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen kompensierbar. Dies soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschehen.

PS: Bei der erneuten Auslegung ist dieser Bereich herausgenommen worden.

Landkreis Eichsfeld:

Untere Wasserbehörde

Stellungnahme vom 05.10.06

Ausführungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der neuen Grundstücke unter Berücksichtigung der Wasserschutzzonen erfolgte nach wie vor nicht ausreichend. Speziell das ausgewiesene Gewerbegebiet „Gewerbliche Baufläche Südost“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Schutzzone II der Wasserversorgungsanlagen „Silberhausen“. Aufgrund der schon beschriebenen problematischen geologischen Verhältnisse kann es zu einem schnellen Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser kommen und damit zu einer Verunreinigung des Trinkwassers führen. Der Schutz der Gewässers hat Vorrang vor allen Belangen („Besorgnisgrundsatz“ nach § 1a Wasserhaushaltsgesetz). **Daher ist der gesamte Planbereich seitens der Unteren Wasserbehörde nach wie vor abzulehnen.**

Abwägung der Stadt:

Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde werden zurückgewiesen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen werden Art und Maß der Bebauung festgesetzt. Bestimmte Arten von Gewerbebetrieben sollen dann auf Bebauungsplanebene für das betreffende Gebiet ausgeschlossen werden, 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 Bauleitplanungen 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 stadttangebundene und stadtnahe Standortmöglichkeiten für Gewerbeflächen sind aufgrund der Umgehungsstraße, der bestehenden Situationen und des Erdfallgebietes in Dingelstädt nicht gegeben.

Siehe auch ergänzend S. 25.

Wasserleitungsverband Ost-Obereichsfeld

Stellungnahme vom 06.09.06:

Position 1,2, 4-7,9: Zustimmung (der Seiten 16-17 der Begründung zum Flächennutzungsplan).

Position 3: Bisherige Darstellung im Vorentwurf Juli 2005: Dauerkleingärten 2,6 ha und 0,4 ha -
Neue Darstellung im Entwurf Mai 2006: SO-Wochenendhausgebiet 2,6 ha u. Ausgleichsfläche 0,4 ha

Position 8: Bisherige Darstellung im Vorentwurf Juli 2006: SO-Wochenendhausgebiet 0,2 ha - Neue Darstellung im Entwurf Mai 2006: - Wohnbaufläche 0,2 ha — Diesen beiden Änderungen stimmen wir nicht zu.

Begründung: Eine Versorgung mit Trinkwasser kann nicht abgesichert werden, da in diesen Bereichen keine Trinkwasserleitungen vorhanden sind. Entsprechend unserer Wasserbenutzungssatzung (§ 4 Absatz 2) erstreckt sich das Anschluß- und Benutzungsrecht nur auf solche Grundstücke, die durch eine Versorgungsleitung erschlossen werden. Der Grundstückseigentümer kann nicht verlangen, dass eine neue Versorgungsleitung hergestellt oder eine bestehende Versorgungsleitung geändert wird.

Welche Grundstücke durch die Versorgungsleitung erschlossen werden, bestimmt der Zweckverband.

Eine trinkwasserseitige Erschließung dieser beiden Bereiche ist aus betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht möglich, da der Aufwand (Kosten) dieser Erschließung in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Einnahmen (Grundund Verbrauchsgebühren Trinkwasser) für unseren Verband steht

Abwägung der Stadt:

Die Hinweise zu den Pos. 1,2, 4-7,9 werde zur Kenntnis genommen. Beschlüsse sind zu diesen Hinweisen nicht zu fassen.

Die Bedenken des Wasserleitungsverbandes zu Pos. 3 und 8 werden zurückgewiesen. Lt. Angaben der Stadtverwaltung bestehen im Gebiet Pos. 3 Trinkwasserleitungen. Auch der Reiterhof ist an die Trinkwasserleitungen angeschlossen. Der geplante Ausbau bzw. die Erschließung soll über private Investoren abgewickelt werden. Diese Investoren übernehmen die anfallenden Kosten für die Trinkwasserversorgung, so dass keine Kosten für die Stadt oder den Verband entstehen. Technisch ist die Herstellung von Trinkwasserleitungen möglich. Dies wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Bei der Position 8 handelt es sich um einen kleinen Bereich, der in die geplante Wohnbauentwicklungsfläche „Am Siechenberg“ integriert werden soll. Für dieses Gebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der bislang ein SO-Wochenendhausgebiet festsetzt. Technisch ist die Herstellung von Trinkwasserleitungen möglich. Im Bereich Weihbühlpfad ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Die trinkwasserseitige Erschließung kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden bzw. wird geklärt.

**B. 3 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden >
Anregungen mit Alternativvorschlägen zur baulichen Entwicklung
zum erneut ausgelegten Entwurf:**

Landkreis Eichsfeld:

**Belang Wasserwirtschaft
Stellungnahme vom 28.04.08 zum erneut ausgelegten Entwurf**

Bei der Ausweisung der „Gewerblichen Baufläche Südost“ sehe ich wasserwirtschaftliche Bedenken hinsichtlich zu erwartender Auswirkungen auf die Grundwassersituation. Eine hydrogeologische Betrachtung der Fläche erfolgte in der Abwägung / Beschlussvorlage nicht. Es sollen lediglich bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden. Wie ich bereits mit dem zuständigen Geologen für den Landkreis Eichsfeld abgesprochen habe, sieht auch er eine Gefährdung des Grundwassers (=Trinkwasser) auf Grund der Nähe zur Schutzzone II gegeben.

Abwägung der Stadt:

Die vorgesehene Gewerbliche Baufläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III, die das gesamte östliche Stadtgebiet umfasst. Im näheren Umfeld und in gleicher Situation liegen bereits ein Gewerbegebiet sowie gewerbliche Einzelansiedlungen. Eine gewerbliche Nutzung innerhalb der TWSZ III ist nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete mit entsprechenden Einschränkungen hinsichtlich der Vermeidung von Gefährdungen für das Grundwasser grundsätzlich möglich. Zur Ausweisung der „Gewerblichen Baufläche Südost“ fand ein Gespräch der Stadt Dingelstädt, vertreten durch Frau Bauamtsleiterin Franke, mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld am 27.5.08 statt. So sind aus Sicht der Unteren Wasserbehörde, vertreten durch Herrn Amtsleiter Große, z.B. Dachdeckerbetriebe oder Lagerflächen (Logistik) in dem geplanten Gewerbegebiet genehmigungsfähig. Somit ist eine Lösung des Konfliktes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Abschätzung der konkreten Risiken vorzunehmen und bestimmte Nutzungen auszuschließen, um Gefährdungen für das Grundwasser auszuschließen.

Dingelstädt, im Juni 2008

Stadt Dingelstädt

Der Bürgermeister

A. J. J. J.

