

**STADT DINGELSTÄDT  
OS KEFFERHAUSEN**



VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
**„Metallbaubetrieb  
Wiederhold“**

BEGRÜNDUNG  
ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

ENTWURF

AZ.: 60/621/KH5VBBPlan

STAND: Oktober 2019

**Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5**  
**„Metallbaubetrieb Wiederhold“**  
**der Stadt Dingelstädt, OS Kefferhausen**

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Dingelstädt in seiner Sitzung  
am 10.12.2019....

durch das                      Architekturbüro Thanheiser  
                                      Lindenstraße 13  
                                      37351 Dingelstädt

Stand:                            Oktober 2019

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	3
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	3
I. Lage und Größe des Gebietes	3
II. Nutzungsart	3
III. Maß der baulichen Nutzung	4
IV. Bauweise, Baugrenze	4
V. Verkehr	5
VI. Ver- und Entsorgung	5
VII. Landschaftspflege	7
VIII. Immissionsschutz	8
IX. Bodenschutz/Altlasten	8
X. Brand- und Katastrophenschutz	10
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	10
I. Dachausbildung	10
II. Gebäudehöhen	10
III. Stellplätze und Garagen	11
IV. Nebenanlagen	11
D. SONSTIGES	11
<u>Anlage:</u> Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“	13

## **A. ALLGEMEINES**

Der Antragsteller hat am 14.10.2019 einen Antrag an die Stadt Dingelstädt mit der Bitte um Einleitung des Genehmigungsverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Ziel ist es, mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Betriebsgebäudes für die Firma Metallbau & Edelstahl-Design Holger Wiederhold und eines Wohnhauses zu schaffen.

## **B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN**

### **I. Lage und Größe des Gebietes**

Das Entwicklungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kefferhausen. Für die benachbarten Grundstücke des ehemaligen LPG-Geländes wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Auch für das westlich vom Plangebiet vorhandene Grundstück vom „Fuhrbetrieb und Baustoffhandel Lins“ gibt es einen Bebauungsplan. Der Planbereich hat eine Fläche von ca. 5.735 m<sup>2</sup> und besteht aus den Grundstücken Flur 5, Flurstücke 354/52 und 334/52 (Teilflächen) und der öffentlichen Straßen- bzw. Wegeparzelle Flurstück 263 in der Größe von rd. 992 m<sup>2</sup>.

Als Planbereich wurden nur die Grundstücksteile angesetzt, die nördlich des jetzigen Wohngrundstückes der Familie Wiederhold liegen. Deshalb stimmen die Flächenangaben nicht mit den Flächen im Grundbuch überein.

### **II. Nutzungsart**

Auf den beiden Grundstücken befindet sich im südlichen Bereich bereits ein Wohnhaus mit dazugehörigem Garten. Die Errichtung dieses Gebäudes war seinerzeit möglich, da bereits in der Nachbarschaft Wohnhäuser am Heuthener Weg gestanden haben und dieser Bereich damit dem Innenbereich zugeordnet werden konnte.

Die Flächen nördlich davon zählten zum Außenbereich, auch wenn in der Nachbarschaft in der Vergangenheit bereits Gebäude errichtet worden sind. Die Errichtung bzw. Bestandssicherung dieser Gebäude bzw. deren Umnutzung wurde über Bebauungspläne geregelt.

Um eine Bebauung auf den Flurstücken 354/52 und 334/52 zu ermöglichen soll nunmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Auftrag der Firma Metallbau & Edelstahl-Design Holger Wiederhold aufgestellt werden. Ziel ist es, den Planbereich als Mischgebiet auszuweisen, um im festgelegten Baufeld ein Betriebsgebäude und ein Wohnhaus zu errichten und auf dem Grundstück erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (soweit möglich) umzusetzen. Der Gesamtbereich soll somit planungsrechtlich geordnet werden, um eine den Erfordernissen angepasste Entwicklung der Firma auf dem Grundstück zu ermöglichen.

### **III. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Anpassung an die Charakteristik der Bebauung der Ortschaft und der unmittelbaren Nachbarschaft, die sich durch ein- bzw. zweigeschossige Bebauung darstellt, festgelegt. Des Weiteren wurde beachtet, dass sich dieser Bereich am Übergang zwischen dem dicht bebauten Ort zur Landschaft hin befindet. Aus diesem Grund wurden die Trauf- und Firsthöhen entsprechend festgelegt und im Übergang zur offenen Landschaft eine Streuobstwiese vorgesehen.

Im § 17, Abs. 1, Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt. Hier ist für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 vorgegeben. Im vorliegenden Fall soll jedoch nur eine GRZ von 0,4 angesetzt werden, da zum einen eine nicht ganz so starke Überbauung der Flächen gewollt ist und zum anderen der erforderliche Grünflächenausgleich sich dadurch merklich reduziert. Durch die Größe des ausgewiesenen Baufeldes ist die Errichtung der geplanten Bebauung, einschließlich erforderlicher Zufahrten und Verkehrsflächen, gewährleistet.

### **IV. Bauweise, Baugrenze**

Die Bauweise ist entsprechend der geplanten Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so groß bemessen, dass die geplante Bebauung ohne Überschreitung der Baugrenzen möglich ist.

Mit weiteren textlichen Festsetzungen soll versucht werden, zum einen die Bebauung möglichst harmonisch in das Umfeld einzufügen und zum anderen einen groben Rahmen für die Baugestaltung vorzugeben.

## **V. Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Heuthener Straße. Auf der Westseite im Planbereich ist das Flurstück 263. Dieses Flurstück ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Auf dem Flurstück befindet sich eine ca. 55 m lange Granitpflasterstraße (ca. 274 m<sup>2</sup>), die zur Erschließung des Mischgebietes genutzt werden soll. Die restliche Wegefläche in der Größe von rd. 218 m<sup>2</sup> ist nur mit Schotter befestigt, wird aber für die Erschließung des Planbereiches nicht genutzt. Veränderungen bezüglich der Zufahrtstraße sind nicht erforderlich. Auch andere öffentliche Straßen im Zufahrtbereich brauchen nicht verändert werden.

## **VI. Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist teilweise erschlossen.

### Elektroenergie

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt schon ein Stromkabel NAYY 4 x 25 mit einem Anschlusswert von 50 kW an.

### Gas

Auf dem Wohngrundstück im südlichen Bereich befindet sich ein neu verlegter Gasanschluss. Bei Bedarf könnte dieser ggf. auch für die weitere Bebauung auf dem Grundstück genutzt werden.

### Trinkwasser

Trinkwasserleitungen sind im Umfeld vorhanden. An diese sind auch die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser Wahlstraße 6 und 8 sowie der Heuthener Weg 2 angeschlossen. Diese Trinkwasserleitung müsste zu der neu geplanten Bebauung verlegt und ein neuer Gebäudeanschluss hergestellt werden.

### Abwasser

Im Heuthener Weg ist eine Mischwasserleitung PVCU DN 200 verlegt. Am Kreuzungspunkt Heuthener Weg/Wahlstraße befindet sich der Schacht mit der Bezeichnung 50095154 (D 384,51, S382,50). Die Einleitung des Schmutzwassers muss in die vorhandene Leitung erfolgen. Somit ist eine entsprechende Abwasserleitung bis zu diesem Schacht zu verlegen, um das Schmutz- sowie Regenwasser über die vorhandene Leitung in Richtung Wahlstraße ableiten zu können. Der Ablauf in Richtung Wahlstraße vom vorgenannten Schacht erfolgt in eine Betonleitung DN 300.

### Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal sollte nach Möglichkeit reduziert bzw. nach Regengüssen verzögert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu sind:

1. Verwendung von offenporigem Material wie Ökopflaster, Gittersteine u. ä. zur Befestigung von Fahrspuren und Parkplätzen
2. Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Abhängigkeit von den geologischen Bedingungen am Standort
3. Schaffung von Rückstaumöglichkeiten für einen verzögerten Abfluss
4. Einleitung von Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser
5. Anlegen von Gründächern und damit Verzögerung des Abflusses bei Niederschlägen

### Löschwasser

Für den Planbereich mit ausgewiesenem Mischgebiet ist ein Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Über das vorhandene Leitungsnetz kann diese Wassermenge nach Aussage des Ordnungsamtes der Stadt Dingelstädt nicht abgesichert werden, da die Druckverhältnisse dies nicht zulassen. Aus diesem Grund soll im südlichen Teil des Planbereiches ein ökologischer Teich geschaffen werden, der mit einer Fläche von 65 m<sup>2</sup> vorgesehen ist und gleichzeitig als Löschwasserteich im Bedarfsfall zur Verfügung steht. Dieser soll mit einem Mindestvolumen von 80 m<sup>3</sup> angelegt werden. Sollte im Bedarfsfall die am Standort vorhandene Löschwassermenge aus der Entnahme aus dem Trinkwassernetz, zuzüglich

Inhalt des Teiches, nicht ausreichen, könnte auch Löschwasser aus der Unstrut entnommen werden, die sich in ca. 280 m Entfernung (Luftlinie) vom Planbereich entfernt befindet.

## VII. Landschaftspflege

Im Planbereich befinden sich auf dem Grundstück Flurstück 354/52 zur Zeit im südlichen Bereich noch Gartenflächen mit verschiedenen Gebäuden (Gartenlaube, Treibhaus usw.) und im nördlichen Bereich eine Wiese (Intensivgrünland) mit einer Baumreihe, bestehend vorwiegend aus Nadelbäumen, die zum Teil trocken sind.



Auf dem Flurstück 334/52 ist südlich eine Schotterfläche in einer Größe von ca. 155 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Restfläche ist Intensivgrünland, das als Weide genutzt wird.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes müssen Festlegungen getroffen werden, wie der Flächenentzug naturrechtlich kompensiert werden kann.

Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ – s. Anlage.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet umgesetzt werden. Dies erfolgt insbesondere durch folgende Maßnahmen:

1. Anlage eines ökologischen Teiches in einer Größe von mindestens 65 m<sup>2</sup>
2. Anlage einer dichten Hecke mit Baumpflanzung in einer Größe von 370 m<sup>2</sup> auf der Westseite des Grundstückes 354/52. In dieser Fläche sind 6 Bäume mit geringem Kronendurchmesser (Grenznähe) und 120 Sträucher zu pflanzen.



3. Ausweisung einer Streuobstwiese mit einer Fläche für 18 hochstämmige Obstbäume, die gemäß Pflanzliste zu pflanzen sind.

Durch die vorgenannten Maßnahmen kann der Grünflächenausgleich komplett erbracht werden.

#### **VIII. Immissionsschutz**

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Mischgebiet mit den aus der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) resultierenden Vorgaben zum Schallschutz.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich bestimmen sich nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2. Gemäß TA Lärm ist in Mischgebieten ein höchst zulässiger Schallschutzpegel in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr mit 60 dB(A) und nachts von 22.00 – 6.00 Uhr mit 45 dB(A) vorgegeben.

Bezüglich des Schallschutzes sind auf Grund der vorhandenen Nachbarbebauung folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Die Rahmenbetriebszeit des Metallbaubetriebes ist auf werktags von 6.00 – 22.00 Uhr begrenzt.
2. Lärmintensive Tätigkeiten sind ausschließlich bei geschlossenen Außenbauteilen durchzuführen.

#### **IX. Bodenschutz/Altlasten**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.
- Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes bodenschonend Wiederverwendung finden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung finden kann ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze zuzuführen.

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens folgende Forderungen nach DIN 19731 zu berücksichtigen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/ Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen), insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden, sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

## **X. Brand- und Katastrophenschutz**

Neben dem Nachweis der Löschwasserversorgung (s. auch unter Pkt. VI, Löschwasser) sind auf dem Grundstück Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr nach § 5 ThürBauO und DIN 14090 im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

## **C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

### **I. Dachausbildung**

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Dingelstädt, Ortschaft Kefferhausen, am unmittelbaren Ortsrand am Übergang zur offenen Landschaft.

Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Gebäude. Der Standort ist als solcher kaum einsehbar, deshalb sind detaillierte Vorgaben zur Dachgestaltung auf Grund von erforderlichen Einfügevorgaben nicht notwendig. Es sollen sowohl Flach-, als auch Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig sein.

Bei Dacheindeckungen sollten nur rötlich bis braune, anthrazit bzw. dunklere Grautöne verwendet werden. Auch Gründächer sind hier genehmigungsfähig.

Grelle Farbgebungen bei Wand- und Dachverkleidungen sind zu vermeiden.

### **II. Gebäudehöhen**

Im Bebauungsplan ist die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche und der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes bezogen auf die Grundstücksgrenze an der Ostseite des Flurstückes 334/52) festgesetzt.

Im vorliegenden Fall soll eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 11 m in Anpassung an die benachbarte Bebauung nicht überschritten werden.

### **III. Stellplätze und Garagen**

Carports und PKW-Garagen sind im Baufeld zu errichten, müssen jedoch im Gegensatz zu sonstigen Gebäuden auf dem Grundstück keinen Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 334/52 einhalten.

Befestigte Flächen, außer den vorhandenen Pflasterflächen, sollten vorzugsweise in offenporigem Material bzw. als sandgeschlämmte Schotterdecke oder geschotterte Fläche ausgewiesen werden, um die flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

### **IV. Nebenanlagen**

Nebengebäude wie Hundezwinger, Stall und Schuppen sind im ausgewiesenen Baufeld grundsätzlich möglich. Außerhalb des Baufeldes ist dies nur in der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen in einer Größe von maximal 35 m<sup>2</sup> zulässig.

## **D. SONSTIGES**

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat in seiner Sitzung am 10.12.2019.. nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragenen Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Metallbaubetrieb Wiederhold“ in der Ortschaft Kefferhausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dingelstädt, den .....

.....

Der Bürgermeister

**Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5  
„Metallbaubetrieb Wiederhold“**

**Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der  
„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“**

**Ausgleichsmaßnahmen für Grundstück Flur 5, Flurstück 354/52:**

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
<b>354/52</b>	161 m <sup>2</sup>	bebaute Fläche	0	161 m <sup>2</sup>	Baufläche, befestigt (1315 m <sup>2</sup> mit GRZ 0,4-anteilig)	0	0	0
	1.954 m <sup>2</sup>	Grünland, Weidenutzung (artenarm)	22	396 m <sup>2</sup>	Baufläche, befestigt (1315 m <sup>2</sup> mit GRZ 0,4-anteilig)	0	- 22	- 8.712
				35 m <sup>2</sup>	Nebenanlagen/Stall	0	- 22	- 770
				791 m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grünland artenarm)	22	0	0
				732 m <sup>2</sup>	sonstiges Grünland (artenarm)	22	0	0
		360 m <sup>2</sup>	Baumreihe 11 Fichten und Kiefern (davon ca. 50 % trocken), 3 junge Birken	30	360 m <sup>2</sup>	sonstiges Grünland (artenarm)	22	- 8
	<b>ges. 2.475 m<sup>2</sup></b>			<b>ges. 2.475 m<sup>2</sup></b>			<b>Summe</b>	<b>- 12.362</b>

### Ausgleich negatives Flächenäquivalent

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
<b>354/52</b>	370 m <sup>2</sup>	Grünland Weidenutzung (artenarm)	22	370 m <sup>2</sup>	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (dichte Hecke mit Bäumen)	40	+ 18	+ 6.660
	457 m <sup>2</sup>	Grünland Weidenutzung (artenarm)	22	457 m <sup>2</sup>	Anlage einer Streuobstwiese	40	+ 18	+ 8.226
	65 m <sup>2</sup>	Grünland Weidenutzung (artenarm)	22	65 m <sup>2</sup>	Anlage ökologischer Teich	40	+ 18	+ 1.170
	ges. 892 m <sup>2</sup>			ges. 892 m <sup>2</sup>			Summe	+ 16.056

### Zusammenfassung für Flurstück 354/52:

Es sind insgesamt 12.362 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

1. Anlegen eines ökologischen Teiches in einer Größe von mind. 65 m<sup>2</sup>.
2. Die Anlage einer dichten Hecke mit Baumpflanzung in einer Größe von 370 m<sup>2</sup> auf der Westseite des Grundstückes. In dieser Fläche sind 6 Bäume mit geringem Kronendurchmesser (Grenznähe) und 120 Sträucher zu pflanzen.
3. Anlage einer Streuobstwiese auf der Nordseite des Grundstückes in einer Größe von 457 m<sup>2</sup>. Es ist ein Pflanzabstand von ca. 8 x 8 m einzuhalten. Insgesamt sind auf der Teilfläche der geplanten Streuobstwiese 7 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Geeignete Obstbäume für den Standort sind der Internetseite des NABU ([www. Nabu.de](http://www.Nabu.de)) zu entnehmen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden 16.056 Wertpunkte erreicht. (Überschuss + 3.694 Wertpunkte)



**Ausgleichsmaßnahmen für Grundstück Flur 15, Flurstück 334/52**

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
<b>334/52</b>	<b>2.112 m<sup>2</sup></b>	Intensivgrünland, Weidenutzung (artenarm)	22	<b>614 m<sup>2</sup></b>	Baufläche, befestigt (1.534 m <sup>2</sup> mit GRZ 0,4)	0	- 22	<b>- 13.508</b>
				<b>765 m<sup>2</sup></b>	nicht überbaubare Grundstücksfläche, Grünland, artenarm (1.534 m <sup>2</sup> mit GRZ 0,4)	22	0	<b>0</b>
				<b>733 m<sup>2</sup></b>	sonstiges Grünland (artenarm)	22	0	<b>0</b>
	<b>155 m<sup>2</sup></b>	Schotterfläche ohne Deckschicht	10	<b>155 m<sup>2</sup></b>	nicht überbaubare Grundstücksfläche, Grünland, artenarm (1.534 m <sup>2</sup> mit GRZ 0,4)	22	- 12	<b>- 1.860</b>
	<b>ges. 2.267 m<sup>2</sup></b>			<b>ges. 2.267 m<sup>2</sup></b>			<b>Summe</b>	<b>- 15.368</b>

### Ausgleich negatives Flächenäquivalent

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
<b>334/52</b>	683 m <sup>2</sup>	Grünland (artenarm)	22	683 m <sup>2</sup>	Anpflanzung einer Streuobstwiese	40	+ 18	+ 12.294
							Summe	+ 12.294

### Zusammenfassung für Flurstück 334/52:

Es sind insgesamt 15.368 Wertpunkte auszugleichen.

Dies soll durch das Anpflanzen einer Streuobstwiese erfolgen. Damit können allerdings nur 12.294 Wertpunkte ausgeglichen werden.

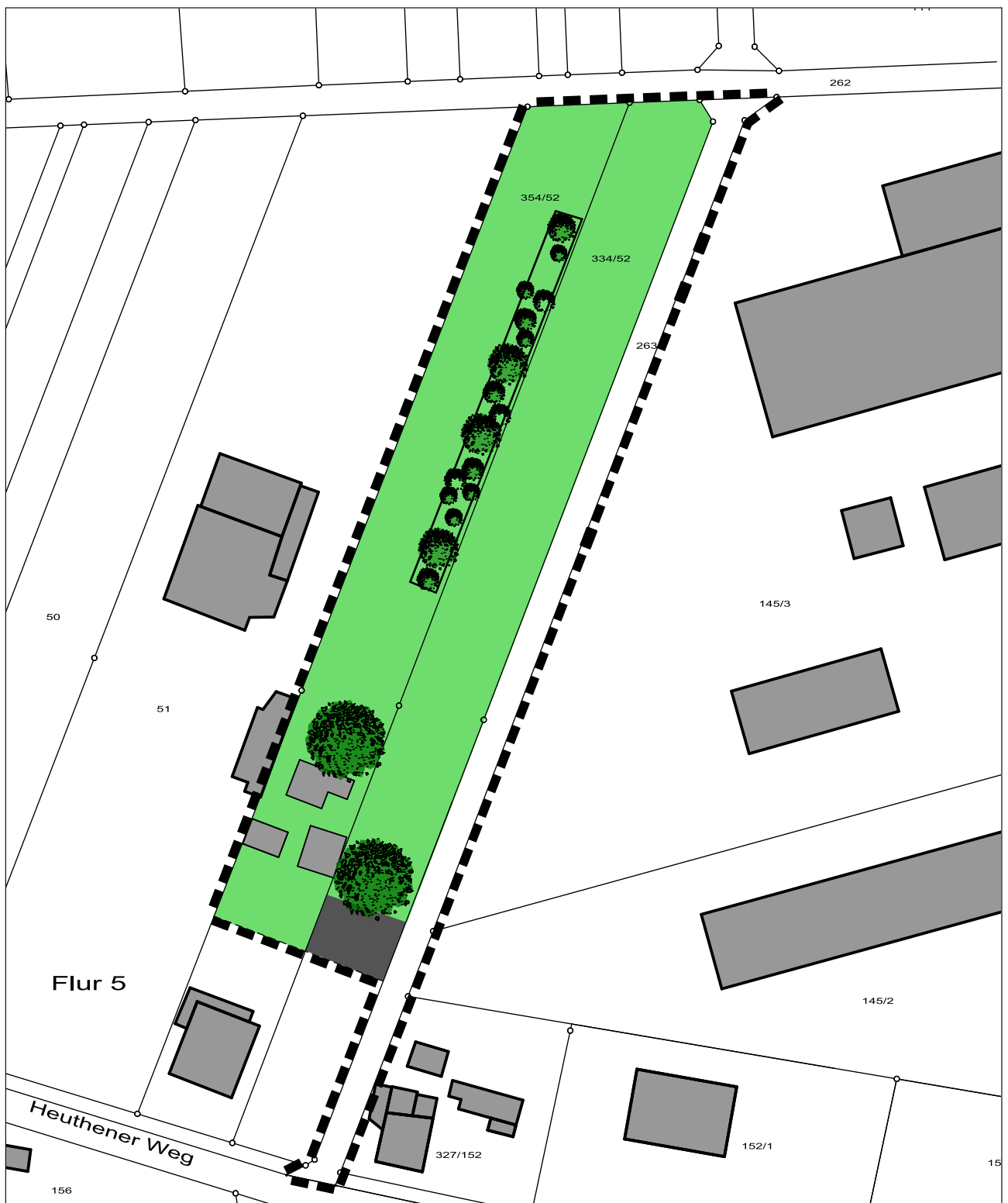
Insgesamt sind auf der Fläche der geplanten Streuobstwiese 11 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Hierfür ist auf dem Grundstück eine Fläche von 683 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Es ist ein Pflanzabstand von ca. 8 x 8 m einzuhalten. Geeignete Obstbäume für den Standort sind der Internetseite des NABU ([www. Nabu.de](http://www.Nabu.de)) zu entnehmen.

## **Auswertung für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes**

Insgesamt sind 27.730 Wertpunkte durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Dies ist durch die vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück komplett möglich, da die geplanten Maßnahmen insgesamt 28.350 Wertpunkte erbringen (Überschuss von 620 Wertpunkten).






### **Festlegungen:**

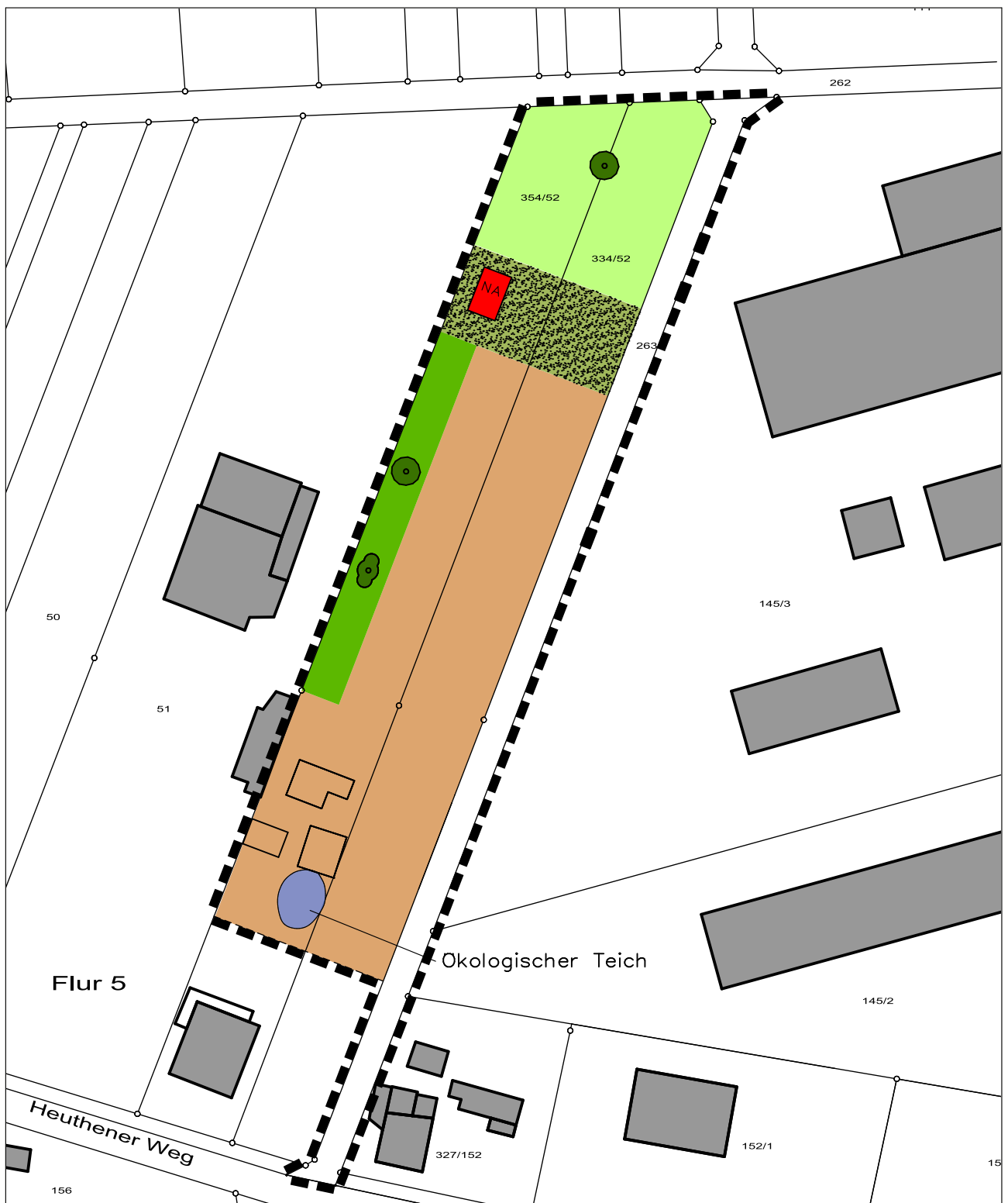
- Die vorgegebenen Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Bauarbeiten für die geplante Halle bzw. das Wohnhaus fertigzustellen.
- Bei den geplanten Bepflanzungen sind die Grenzabstände zu benachbarten Nutzungen bzw. Grundstücken entsprechend Thüringer Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Es ist grundsätzlich Baumschulware nach DIN 18916 in der Qualität 2x v. m. StU 10-12 cm bzw. mindestens 1,80 m Stammhöhe bis Kronenansatz zu verwenden.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und Ausfälle durch Neupflanzung zu ersetzen.



## Bilanzierung Grünflächen Bestand







### Legende M 1: 1000

-  Flurstücksgrenze
-  Grünfläche artenarm
-  vorhandene Bäume
-  Schotterfläche
-  vorhandene Gebäude



## Bilanzierung Grünflächen Neuordnung

### Legende M 1:1000

-  Flurstücksgrenze
-  bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0.4)
-  Grünland (Wiese)
-  Streuobstwiese
-  geplante Nebenanlage
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern