

für den Bebauungsplan Nr. 1  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Betriebsgelände ehemalige LPG“  
Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt

**Stand: Dezember 2023**



Planungsbüro:



**Kellner und Partner**  
**Beratende Ingenieure mbB**  
Lindenbühl 5  
99974 Mühlhausen

.....  
i.A. Gundula Geithner

## Inhalt

1	Anlass.....	4
2	Rahmenbedingungen und Strukturvorgaben .....	5
2.1	Angaben zum Standort .....	5
2.2	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.3	Naturräumliche Lage und Ausstattung .....	7
2.4	Kurzdarstellung der Baumaßnahme .....	7
3	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	8
3.1	Schutzgut Mensch.....	8
3.2	Arten und Biotop – biologische Vielfalt .....	8
3.3	Schutzgut Boden .....	9
3.4	Schutzgut Wasser.....	13
3.5	Schutzgut Fläche .....	14
3.6	Schutzgut Klima und Luft .....	14
3.7	Schutzgut Landschaft .....	14
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
3.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	14
4	Maßnahmen des Naturschutzes.....	15
4.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	16
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen..	17
5	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	18
5.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
6	Zusammenfassung .....	19

## **Abbildungen**

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: DTK25) .....	5
Abbildung 2: Schutzgebiete um Beberstedt mit der Verortung des Geltungsbereiches .....	6
Abbildung 3: Ausschnitt der Offenlandbiotopkarte mit der Verortung des Geltungsbereiches .....	6
Abbildung 4: Auszug der Bodengeologischen Karte (BGKK), .....	10
Abbildung 5: Bodenschätzdaten im Planungsgebiet .....	10
Abbildung 6: Wasserschutzgebiet der Zone III .....	13

## 1 Anlass

Die Firma Nöring & Preißler GmbH aus Beberstedt plant den Neubau eines Gewerbegebietes auf dem ehemaligen LPG-Gelände an der Hüpstedter Straße in Beberstedt. Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Ortslage (Flur 7; Flurstück 131, 132 und teilweise 130,202).

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

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

## 2 Rahmenbedingungen und Strukturvorgaben

### 2.1 Angaben zum Standort

Das Untersuchungsgebiet liegt an der „Hüpstedter Straße“ in Beberstedt und umfasst einen im Bebauungsplan festgesetzten, räumlichen Geltungsbereich von 7.64 m<sup>2</sup>, welcher derzeit nicht genutzt wird.

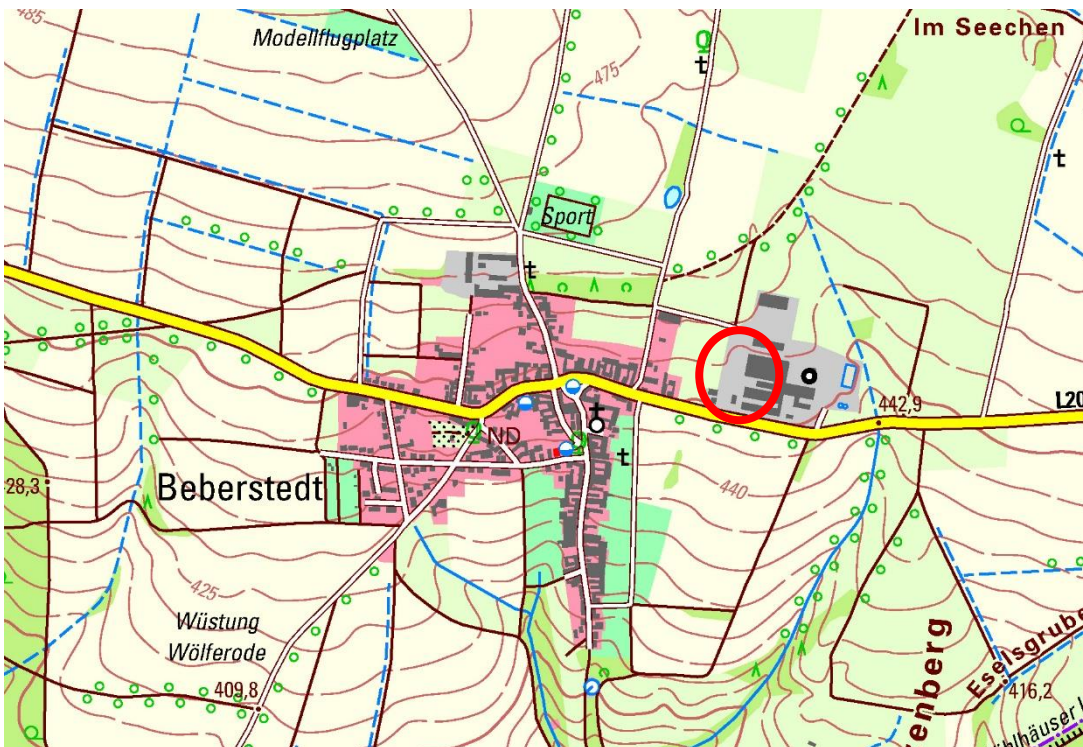


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: DTK25)

Die Fläche wird im Süden von der "Hüpstedter Straße" begrenzt. Im Norden und Osten grenzen die Flächen der Agrar GmbH Beberstedt an sowie landwirtschaftlich ausgewiesene Flächen im Westen.

### 2.2 Rechtliche Grundlagen

Der zur Bebauung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsgelände ehemalige LPG“ befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich der Ortschaft Beberstedt, der Stadt Dingelstädt, östlich der Ortslage.

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

Das Gebiet ist nicht für das Europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000 sowie als Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet gemeldet. Weiterhin befindet sich das Gebiet in keinem Naturpark, Naturschutz- oder

Landschaftsschutzgebiet. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

In und um Beberstedt befinden sich drei Naturdenkmäler (Maulbeerbaum, Linden auf dem Hellborn und Linde am Schulplan).

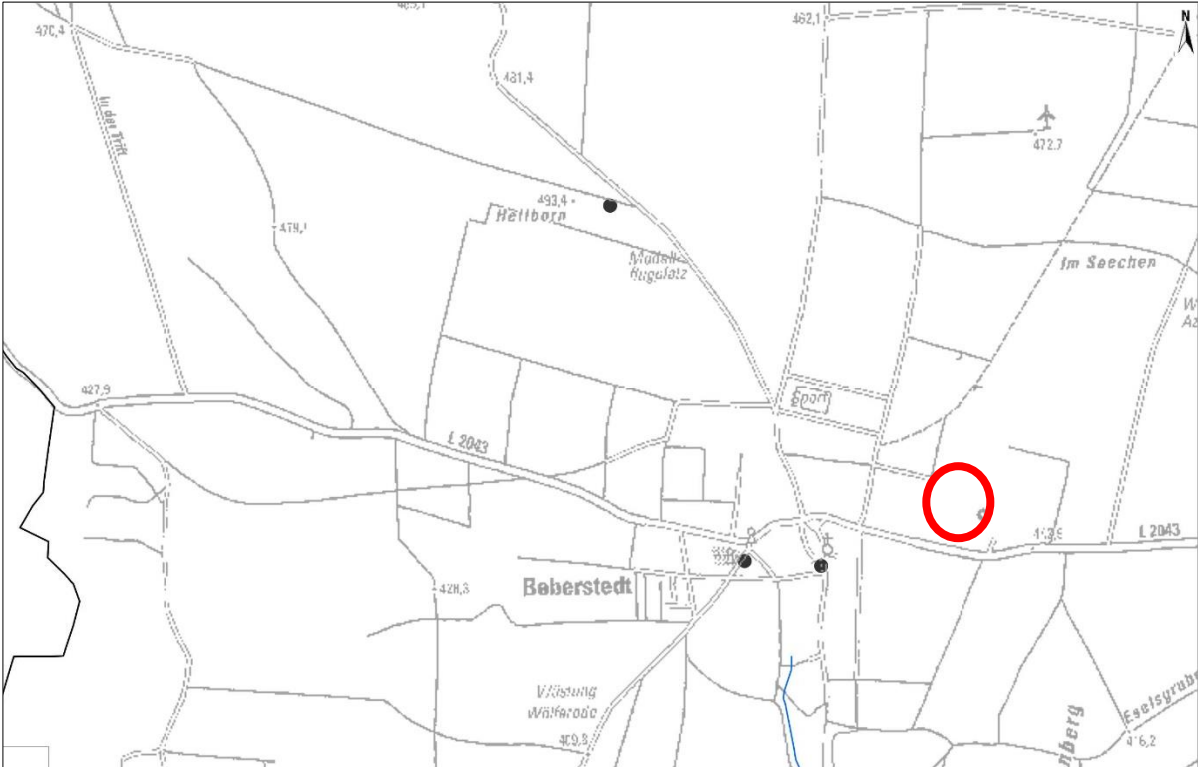


Abbildung 2: Schutzgebiete um Beberstedt mit der Verortung des Geltungsbereiches

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

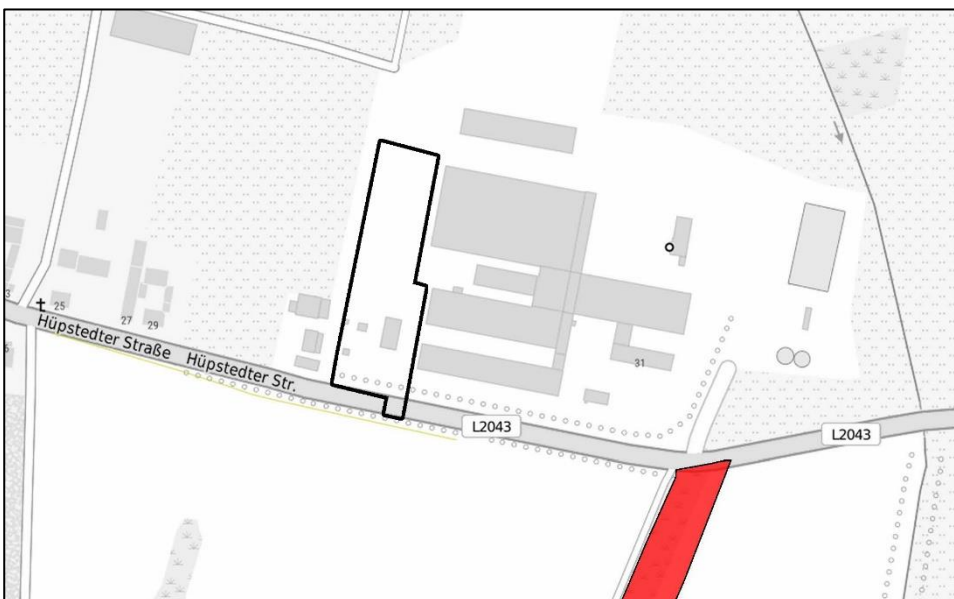


Abbildung 3: Ausschnitt der Offenlandbiotopkarte mit der Verortung des Geltungsbereiches

### **2.3 Naturräumliche Lage und Ausstattung**

Beberstedt befindet sich auf der oberen Südabdachung des Dün nördlich von Mühlhausen. Der Dünwald (Dün) ist ein Höhenzug der nordwestlichen Randplatte des Thüringer Beckens.

Das Untersuchungsgebiet ist eine Teilfläche der ehemaligen LPG (heute Agrar GmbH Beberstedt). Umgrenzt sind die Flächen der Agrar GmbH Beberstedt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Richtung Westen gliedert sich nach rund 400 m der Ortskern von Beberstedt an.

### **2.4 Kurzdarstellung der Baumaßnahme**

Geplant ist die Erschließung eines Betriebsgeländes mit dem Neubau eines Bürogebäudes auf den Grundstücken der Vorhabenträger.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Anordnung eines Bürogebäudes mit Parkflächen, Zufahrten sowie Abstell- und Lagerflächen der Fa. Nöring & Preißler GmbH.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird eine Überbauung von 5856 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ermöglicht, wobei diese Fläche nicht vollständig versiegelt wird.

Eine genaue Beschreibung der geplanten Nutzung erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände ehemalige LPG“ Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt.

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 der Ortschaft Beberstedt festgelegt.

Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dieses zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich ist bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist. Die Bestandsaufnahme zum Plangebiet erfolgte im Januar 2023.

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

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

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose (Anlage 3) verursacht das geplante Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm. Die Immissionsanteile des neuen Betriebsgeländes liegen an allen Immissionsorten unter den geltenden Immissionsrichtwerten nach TA Lärm.

Der geplante Neubau dient gewerblichen Zwecken. Bei der vorgesehenen Art von Gewerbe werden keine toxischen Stoffe gehandelt oder gelagert. Luftverunreinigende Immissionen, die die menschliche Gesundheit negativ beeinträchtigen, werden nicht erzeugt. Mit schalltechnischen Auswirkungen, oberhalb der Maximalwerte für Gewerbegebiete, ist nicht zu rechnen da es sich um einen Betriebshof handelt auf dem keine lärmstörenden Bautätigkeiten erfolgen.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist temporär mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Baufahrzeuge zu rechnen, so hat das Vorhaben baubedingt erhöhte Auswirkungen auf die Umwelt als betriebsbedingt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Gelände der LPG angrenzend an die Ortslage von Beberstedt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

#### **3.2 Arten und Biotope – biologische Vielfalt**

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

Im Biotopwertverfahren Thüringens ist das vorhandene Grünland mit einer geringen Bedeutungsstufe (20 Punkten) zu bewerten. Aufgrund der intensiven Nutzung ist die Fläche (regelmäßiger Umbruch, Schotter als Untergrund) als artenarm zu bezeichnen. Biotopstrukturen mit einer hohen Bedeutung werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für die geplante Erschließung



erfolgt die Rodung von drei Thuja-Büschen, welche durch eine schlechte Vitalitätsstufe gekennzeichnet sind und keine wertvollen Biotopstrukturen aufweisen.

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

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff erfolgen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß den örtlichen Bauvorschriften (Aufwertung vorhandene Grünfläche).

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

Bei den Zufallsbeobachtungen zu den Vögeln wurden weitverbreitete, wirkungsunempfindliche Arten festgestellt. Der Erhaltungszustand dieser Arten ist gut bis sehr gut. Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes zur „Hüpstede Straßen“ und der Nähe zur Ortslage Beberstedt ist im Weiteren nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.

### **3.3 Schutzgut Boden**

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

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

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

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

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

Der Boden im Untersuchungsgebiet weist laut Bodengeologischer Karte (BGKK100) den Bodentyp „Ton-lehmig, steinig“ (tk) auf lößdominierten Fließerden mit einer unsicheren Mächtigkeit auf (s. Abb. 4).



**Abbildung 4: Auszug der Bodengeologischen Karte (BGKK),  
Ton, lehmig, steinig (tk) im Planungsgebiet (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)**

Gemäß der Beschreibung der Leitbodenformen (Rau et al. 2000) sind folgende Bodeneigenschaften für Ton, lehmig, steinig angegeben:

- Schwere in der Regel kalkhaltige Böden mit unausgeglichenem Wasserhaushalt
- Neigen zu Vernässung und starker Austrocknung im Wechsel
- Geringe Durchwurzelbarkeit
- Reichhaltige Kalkreserve
- Eingeschränkte Anbaueignung für Hackfrüchte
- Ertragsunsicherheit aufgrund hoher Abhängigkeit vom Witterungsverlauf

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



**Abbildung 5: Bodenschätzdaten im Planungsgebiet**

Innerhalb des Plangebietes liegen aufgrund der vorhandenen Versiegelung keine Bodenschätzdaten vor.

## **Auswirkungsprognose Schutzgut Boden**

Das Gelände der ehemaligen LPG von Beberstedt ist bereits weitestgehend versiegelt. Durch die Wiederherstellung der Zufahrt und der Errichtung von Parkflächen am Bürogebäude kommt es im geringen Maß zur Neuversiegelung von Flächen. Dementgegen steht die Begrünung von entsiegelten Flächen.

Es kommt zu keiner großflächigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen und somit nur zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine Befestigung und Bebauung des Gewerbegebiets auf ein Maß innerhalb der Zulässigkeit gem. § 17 BauNVO beschränkt. Versiegelungen führen zu einer Reduzierung der Regulierung und Produktion des Bodens und somit zu einer negativen Veränderung der ökologischen Situation

Eine zusammenfassende Bewertung der verschiedenen Bodenfunktionen wird nicht vorgenommen. Eine differenzierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Bodens findet nicht statt.

Durch die im Baufeld vorgesehenen Neupflanzungen von Obst- und Laubäumen sowie Sträuchern erfolgt eine Verschattung des Bodens. Insbesondere bei längeren Trockenphasen wird dieser vor Austrocknung geschützt und die klimatische Funktionsleistung des Bodens erhöht.

## **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

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

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

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

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung / Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung / Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. Bsp. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. Bsp. schüttfähiger tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten / Horizonten (Ober- / Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder

Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung / Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlichen in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahme fachgerecht zu rekultivieren.
- Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind die o.g. Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minimierung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Nach Beendigung der Bautätigkeit sollten Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchgeführt werden, um Verdichtungserscheinungen möglichst weitgehend aufzuheben.
- Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollten eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden.

Die Gemeinde hat den fachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrolle zu überwachen.

Folgende abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen:

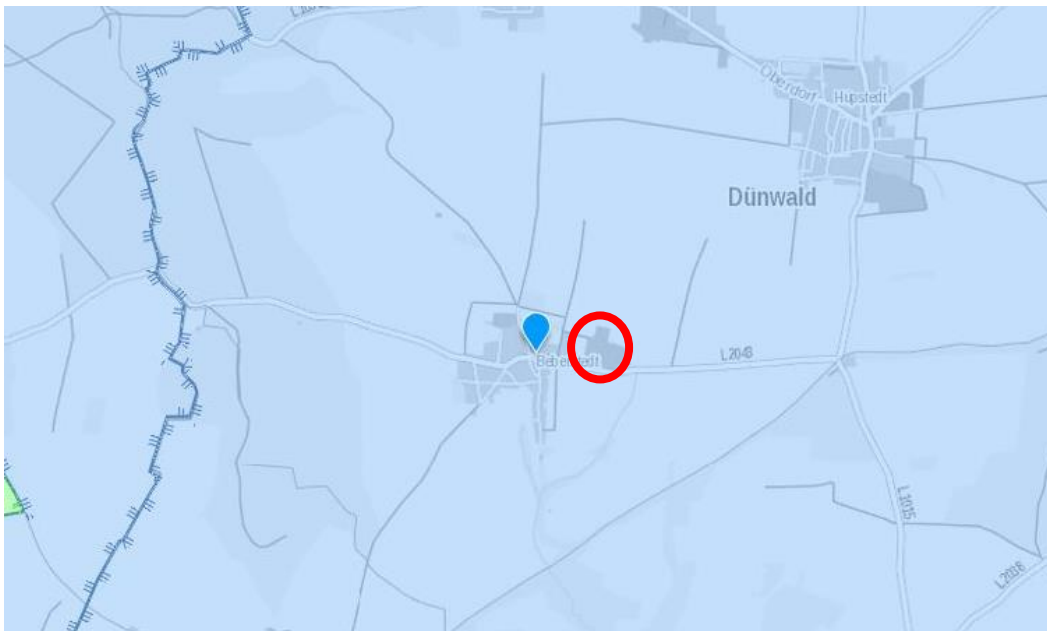
1. Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher, bisher unbekannter Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/beseitigen.

2. Sollten sich im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund und den Baumaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

3. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich, spätestens nach 2 Wochen, anzuzeigen. Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten keine weiteren o. g. Verdachtsmomente (Punkt 1. und 2.) ergeben haben, so ist dieser Tatbestand in der Schlussanzeige festzustellen.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden und es werden durch die geplanten Maßnahmen auch zukünftig keine Gewässer beeinflusst. Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III (s. Abb. 6) und ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Innerhalb dieses Schutzgebietes gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Diese sind beim Bau, sowie der Unterhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bebauung sowie deren späteren Nutzung sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags von Wasserschadstoffen in den Untergrund zu ergreifen.



**Abbildung 6: Wasserschutzgebiet der Zone III**  
(Quelle: geoproxy Thüringen)

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

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die Forderungen des DWA-Arbeitsblattes A -142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Da das vorhandene Leitungsnetz nur bedingt aufnahmefähig ist, werden 90% der versiegelten Flächen nicht an das Kanalnetz angeschlossen und unter Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) zur oberflächennahen Versickerung auf dem Grundstück gebracht. Dabei ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in die Vorflut, ist die dementsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

### **3.5 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Boden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bei der Fläche des Schutzgutes des Geltungsbereiches handelt es sich um einen Teilbereich der ehemaligen LPG von Beberstedt, welche bereits versiegelt ist. Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt keine Neue Inanspruchnahme von Fläche. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann entsprochen werden.

### **3.6 Schutzgut Klima und Luft**

Dem Planungsgebiet wird eine Funktion als Frisch- und Kaltluft- Entstehungsgebiet zugeschrieben.

Aufgrund der Ausmaße des Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass es zu einer Reduzierung kommt und mit geringen Auswirkungen auf Klima/Luft zu rechnen ist.

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

### **3.7 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht wesentlich verändert. Von dem geplanten Eingriff sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

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

### **3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

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

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

#### **4 Maßnahmen des Naturschutzes**

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

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

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

#### 4.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bestand				Planung					Wertverlust
	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	gesamt		Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	gesamt	(in Wertpunkten)
Biotoptyp (Biotop-Code)	A	B	C = A x B		D	E	0,8	F = D x E	G = F - C
				<b>Gewerbegebiet (9142)</b>		7320			
Agrar eheml. LPG (9153)	0	5353	0	- davon versiegelt / überbaut (9142)	0	5856		0	
	20	1967	39.340	- davon unversiegelt (9399) *1	20	693		13.860	
				- davon unversiegelt (6100) *2	30	771		23.130	
Verkehrsfläche	0	137		Verkehrsfläche	0	202		0	
Straßenbegleitgrün	20	217		Straßenbegleitgrün	20	152		3.040	
<b>Summe 1</b>		<b>7.674</b>	<b>39.340</b>	<b>Summe 2</b>		<b>7.674</b>		<b>40.030</b>	<b>690</b>

\*1 Scherrrasen

\*2 Pflanzgebot gem. örtlichen Bauvorschriften



## **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

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

- Begrenzung der Firsthöhe des Gebäudes auf 10,00 m
- zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt
- auf den nicht überbaubaren Flächen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen: 10 Bäume 2./3. Ordnung, Hochstamm >7 cm, Obstbaumarten regionaler Herkunft; Laubbäume regionaler Herkunft (Feld-Ulme, Flatter-Ulme, Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn).

## **5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Das Planvorhaben sieht die rechtskräftige Sicherung des Geltungsbereiches als Fläche für ein Gewerbegebiet vor.

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

### **5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtzustandekommen der Planung wird kein Baurecht für den Gewerbegebietes geschaffen. Die bereits versiegelte Fläche des Plangebietes bleibt weiterhin ungenutzt und die Fa. Nöring & Preißler verfügt zum Jahresanfang 2024 nicht mehr über einen Betriebshof.

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

### **5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Betriebsgelände Nöring & Preißler“ in der Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da sich das Plangebiet im Eigentum der Vorhabenträger befindet.

Ziel ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das ungenutzte Gelände der LPG Beberstedt rechtskräftig und städtebaulich zu sichern und einen Neubau des Betriebsgeländes für die Fa. Nöring & Preißler GmbH zu ermöglichen.

Auch Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

## 6 Zusammenfassung

Ziel ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Gelände für die Erschließung und den Neubau des Betriebsgeländes als Gewerbegebiet zu ermöglichen sowie rechtskräftig und städtebaulich zu sichern.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolge Eingriffe in das Potential Natur und Landschaft und Artenschutz. Durch die örtlichen Bauvorschriften kann der Eingriff und die Versiegelung ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen durch die Entwicklung des Gewerbegebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hinweis: Die Bezeichnung der Anlagen bezieht sich auf die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsgelände ehemalige LPG“ Ortschaft Beberstedt der Stadt Dingelstädt.

In der folgenden Tabelle erfolgt die Zusammenstellung möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	Keine zusätzliche anlagebedingte Flächeninanspruchnahme	-
<b>Boden</b>	- Temporärer Verlust von Bodenfunktion durch Bodenbewegung und Verdichtung, - keine großflächigen Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen - vorhandene Fläche größtenteils bereits versiegelt	●
<b>Wasser</b>	Für das Grundwasser und das Oberflächenwasser erfolgen keine bzw. nur geringe Veränderung, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden	●
<b>Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt</b>	keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Arten aufgrund der anthropogenen Vorbelastung	●
<b>Mensch</b>	Auswirkungen auf Wohnumfeld durch Lärm und Immissionen (temporäre Beeinträchtigungen, baubedingt)	●
<b>Luft und Klima</b>	Keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas, Kleinklimarelevante Wirkräume sind nicht betroffen.	-
<b>Landschaft</b>	Aufwertung des Landschaftsbildes / Ortsbildes durch Neuordnung auf der Fläche, Anlage von prägendem Grün	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Keine Auswirkungen zu erwarten	-
<b>Wechselwirkungen</b>	Keine Wechselwirkungen zu erwarten	-

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich