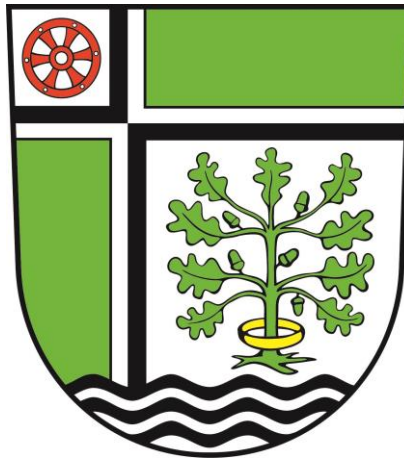


# Bebauungsplan Nr. 6

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsgelände Zaunröder Straße“ Ortschaft Hüpstedt der Stadt Dingelstädt



### Teil C

### Begründung zur Satzung

(gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: Juli 2024



Planungsbüro:

**Kellner und Partner**

**Beratende Ingenieure mbB**

Lindenbühl 5

99974 Mühlhausen

Thomas Dettenbach

Dipl.-Ing.

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Inhalt der Planung .....	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Räumliche Einordnung des Planungsgebietes .....	5
1.3	Bezug auf übergeordnete Planungen .....	6
2	Geltungsbereich .....	8
3	Bestehende und geplante bauliche Nutzung.....	9
3.1	Bestand und Nachbarbebauung.....	9
3.2	geplante Bebauung und Nutzung.....	10
3.3	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	10
3.5	Örtliche Bauvorschriften .....	11
4	Erschließung .....	12
4.1	Verkehrsanbindung .....	12
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet .....	12
5	Grünordnung.....	14
6	Hinweise .....	15
6.1	Geologie und Boden.....	15
6.2	Immissionsschutz .....	16
6.3	Geodätische Festpunkte.....	16

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Westteil.....	6
Abbildung 2:Luftbild mit Geltungsbereich VBB „Betriebsgelände Zauröder Straße“ .....	8
Abbildung 3: Blick über das Plangebiet von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches .....	9
Abbildung 4: Lage Plangebiet innerhalb des WSG Zone III, (Quelle: Kartendienst TLUBN).....	9
Abbildung 5: Ansichten der geplanten Lagerhalle .....	10

## **Anlagenverzeichnis**

<b>Anlage 1.1</b>	Umweltbericht Begründung Teil II mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Plan Nr. 6 „Betriebsgelände Zauröder Straße“ Ortschaft Hüpstedt Landkreis Eichsfeld / Thüringen (Verfasser: Planungsbüro Dr. Weise GmbH, von Mai 2023)
<b>Anlage 1.2</b>	Ergänzung zum Umweltbericht vom Planungsbüro Dr. Weise für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan B Plan Nr. 6 „Betriebsgelände Zauröder Straße“ Ortschaft Hüpstedt der Stadt Dingelstädt (Verfasser: IB Kellner und Partner, von Juli 2024)
<b>Anlage 2</b>	Schallimmissionsprognose (SIP) VBB Nr. 6 „Betriebsgelände Zauröder Straße“ der Stadt Dingelstädt- OT Hüpstedt (Verfasser: Schwarz Schallschutz, vom 20.03.2024)

## **1 Ziel und Inhalt der Planung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Ortschaft Hüpstedt der Stadt Dingelstädt nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Neubau einer Lagerhalle mit Werkstatt der Firma MBTS GmbH aus Hüpstedt notwendig. Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Seit mehreren Jahren besteht für den Gewerbebetrieb Metallbau Thomas Schilling GmbH aus Hüpstedt die Notwendigkeit eines zentralen Betriebsgeländes, um sich an einem Standort zu konzentrieren. Das bestehende Gewerbegebiet in Hüpstedt ist vollständig ausgelastet und für das geplante Bauvorhaben sind keine weiteren gewerblich nutzbaren Flächen ausgewiesen.

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet von Hüpstedt, der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung, der unmittelbaren Anbindung an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Zaunröder Straße“ wurde der Standort vom Vorhabenträger ausgewählt und es erfolgte der Kauf der Grundstücke.

Die angrenzende westliche Freifläche (Flurstück 10 bis 13) befindet sich in Privateigentum und steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht werden diese Flurstücke in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit einbezogen. In der weiteren Unterlage erfolgt vorrangig die Betrachtung innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Daher hat die Fa. MBTS GmbH bei der Stadt Dingelstädt einen Antrag eingereicht mit der Bitte, ein Genehmigungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Betriebsgelände Zäunröder Straße“ der Ortschaft Hüpstedt der Stadt Dingelstädt wurde am 28.03.2023 durch den Stadtrat der Stadt Dingelstädt gefasst.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine unmittelbare Umsetzung des geplanten (konkreten) Vorhabens. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Standortes für das Betriebsgelände der Fa. MBTS GmbH geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an bestimmte Vorstellungen und Planungsziele an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Stadt Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Aus folgenden Gründen besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- es besteht die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger durch Eigentum,
- die Erschließung des Gebietes kann über die „Zaunröder Straße“ erfolgen,
- mit der Planung verbleibt der Gewerbebetrieb in der Ortschaft

Es ist vorgesehen die Betriebsfläche planungsrechtlich zu ordnen und für eine geplante Bebauung einer Lagerhalle mit Werkstatt zu ermöglichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt, dem Planungswillen der Gemeinde für die Entwicklung von einem Gewerbebetrieb wird entsprochen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Stadt Dingelstädt ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen. Die Stadt Dingelstädt schließt mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

## **1.2 Räumliche Einordnung des Planungsgebietes**

Der Ort Hüpstedt liegt im Landkreis Eichsfeld zwischen den Städten Dingelstädt und Mühlhausen, in einer Talmulde der Oberen Unstrut. Hüpstedt gehörte bis zum 31.12.2022 zur Gemeinde Dünwald. Aufgrund einer Gebietsreform ist Hüpstedt seit dem 01.01.2023 zur Stadt Dingelstädt zugehörig mit Bickenriede, Beberstedt, Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra, Silberhausen und Zella als weiterer Ortschaften.

Naturräumlich eingeordnet liegt Hüpstedt in einer flachen Mulde des Höhenzuges „Dün“ rund 450 m ü. NHN. Im Ort sind alle wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Supermarkt, Apotheke, Friseur, Gesamtschule, Kindergarten, Altenheim sowie eine kleine örtliche Brauerei vorhanden. Das vorhandene Gewerbegebiet ist ausgelastet sowie die Wohngebietsstandorte.

Über den Autobahnzubringer (Mühlhausen - Breitenworbis, L 1015) ist Hüpstedt mittelbar an die Autobahn BAB 38 angebunden.

### 1.3 Bezug auf übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) wurde am 27.06.2012 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 trat der RP-NT in Kraft.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines Vorranggebietes. Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT um die Ortschaft Hüpstedt vorzufinden:

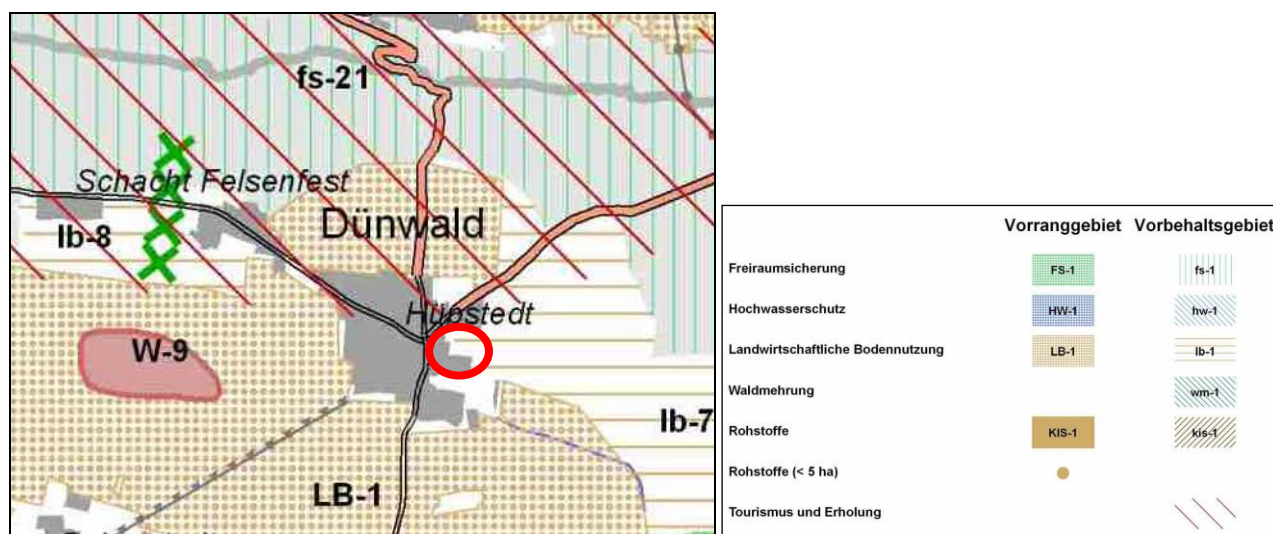


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Westteil

#### Freiraumsicherung

Vorbehaltsgebiet: Dün bei Zauröden mit Muschelkalksteinhängen (fs21)

#### landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorranggebiet: zwischen Beberstedt und Hüpstedt (LB1)

Vorbehaltsgebiet: zwischen Hüpstedt und Zauröden (lb7)

#### Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Vorranggebiet Windenergie: Dünwald / Hüpstedt (W9)

Siedlungsäsur: Hüpstedt / Schacht Felsenfest (SZ 14)

#### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich Ortschaft Hüpstedt der Stadt Dingelstädt.

Die Ortschaft Hüpstedt verfügt über keinen Flächennutzungsplan, daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Abwanderung von ortsansässigen Betrieben, welche sich in der Region etabliert haben.

Im Rahmen der Gebietsreform und der Zugehörigkeit von Hüpstedt seit dem 01.01.2023 zur Stadt Dingelstädt sind die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB gegeben: *„Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“*

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Dingelstädt zu ermöglichen kann der gesamtstädtische Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden.

Mit der Neugliederung der Stadt Dingelstädt wird die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich, die tatsächlichen und geplanten Nutzungen sind auf Basis des Bebauungsplanes bei der Erstellung des FNP zu berücksichtigen.

Mit dem Beitritt der Ortschaft Struth zur Stadt Dingelstädt zum 01.01.2024 erfolgt die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für alle Ortschaften der Stadt Dingelstädt. Daher ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes notwendig.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Hüpstedt, an der „Zaunröder Straße“. Eingegrenzt wird das Gelände von Verkehrsflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gewerbeflächen nördlich des Plangebietes.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich VBB „Betriebsgelände Zaunröder Straße“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.725 m<sup>2</sup> verteilt auf die Flurstücke 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, und 18/1 der Flur 5 in der Gemarkung Hüpstedt. Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nur die Flurstücke 14, 15, 16, und 18/1 mit einer Größe von 2.190 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht nicht gänzlich den Flächen und Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



### **3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung**

#### **3.1 Bestand und Nachbarbebauung**

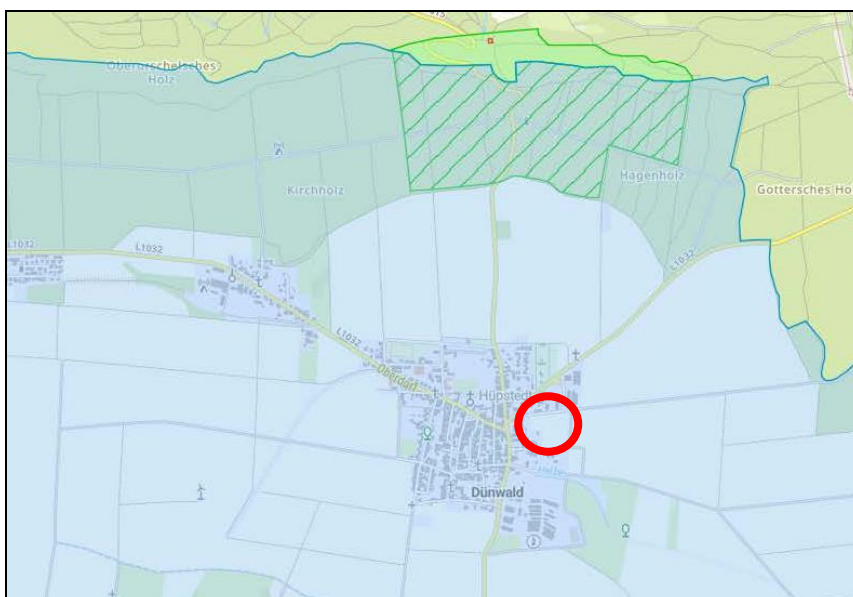
Die Fläche für den geplanten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Ackerfläche (mit Grünland im Randbereich), welche sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.



**Abbildung 3: Blick über das Plangebiet von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches**

Angrenzend an das Plangebiet befindenden sich Grünflächen, Verkehrsflächen, ein Garagenkomplex und Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche und gewerblich genutzte Flächen. Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden von 452 bis 455 m ü DHHN92 gleichmäßig an.

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III (s. Abb. 4) jedoch nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind nicht betroffen.



**Abbildung 4: Lage Plangebiet innerhalb des WSG Zone III, (Quelle: Kartendienst TLUBN)**

### 3.2 geplante Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer Lagerhalle mit Werkstatt mit einer Größe von 360 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Lage der Halle sowie die geplante Freilächengestaltung zu entnehmen. In der nachfolgenden Abbildung sind sie Ansichten der Lagerhalle dargestellt.

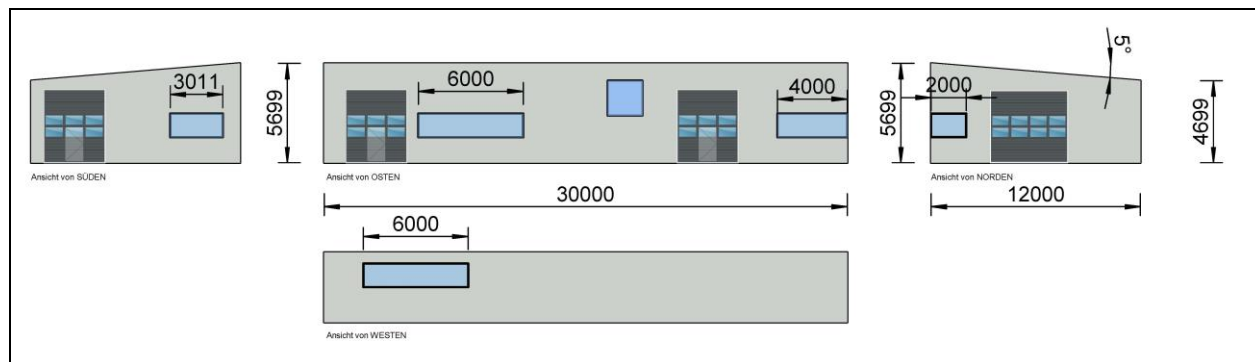


Abbildung 5: Ansichten der geplanten Lagerhalle

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ein Metallbaubetrieb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB festgelegt. Zulässig sind dabei ein Metallbaubetrieb einschließlich erforderlicher Lagerhallen, Lagerplätze, Werkstatt und weiterer erforderlicher Nebenanlagen sowie dem Zweck des Betriebes dienende Nutzungen.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Gewerbefläche mit dazugehörigen Nebenanlagen, Lagerflächen und Wegstrukturen vorgesehen. Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass die Vorhabenträger ihre Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen können. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann.

Die Traufhöhe wird auf 6,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 455 ü. NHN auf der „Zaunröder Straße“.

Geplant ist der das Betriebsgelände des Metallbaubetriebes mit Gebäuden in offener Bauweise. Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Offene Bauweise

bedeutet, dass das neue Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind, solange die Grundflächenzahl nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Als Dachform sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 5 Grad festgesetzt.

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, vor allem auf ausreichend südexponierten Dachflächen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen.

Werbeanlagen dürfen den First des dazugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 3 m überschreiten. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden max. 4 m Höhe beschränkt.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrsanbindung**

Die Anbindung zum Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Betriebsgelände Zauröder Straße“ erfolgt über die befestigte „Zauröder Straße“.

### **4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet**

Versorgt wird das Gebiet durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH (Abwasserentsorgung), den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ (Wasserversorgung), die EW Eichsfeldgas GmbH (Gasversorgung), die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG (Elektroversorgung) und die Deutsche Telekom AG (Telekommunikation/ Breitband).

Die Anbindemöglichkeiten für die geplante Erschließung vieler Medien liegt im Straßenbereich der „Zauröder Straße“ und kann bis zum Plangebiet verlängert werden. Mit den Versorgungsträgern sind Erschließungsverträge abzuschließen.

#### **4.2.1 Schmutzwasser**

Es ist vorgesehen, dass auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser an die vorhandene Abwasserleitung anzuschließen. Als Anschlussunkt befindet sich der Schacht 50980018 nördlich des Plangebietes.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen Abstimmungen mit dem kommunalen Aufgabenträger der Abwasserbeseitigung (EW Wasser GmbH).

#### **4.2.2 Regenwasser**

Das auf den Flächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück zu sammeln. Geplant ist auch eine Versickerung des Niederschlagswassers über einer Rigole auf dem Grundstück, welche sich als Feuchtbiotop entwickeln soll.

Anschlussmöglichkeiten an den vorhandenen Regenwasserkanal (Schacht 50983014) bestehen auch. Entsprechender Abstimmungen erfolgen zwischen Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld, Betriebsführung durch EW Wasser GmbH.

#### **4.2.3 Trinkwasser**

Trinkwasserseitig wird das Gebiet durch den Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf versorgt. Derzeit ist das Grundstück trinkwasserseitig nicht erschlossen.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TWLV „Ost-Obereichsfeld“, zu vereinbaren. Der Anschluss erfolgt entsprechend der Satzung des Wasserleitungsverbandes an die Hauptleitung DN 100 GGG in der „Zauröder Straße“.

#### 4.2.4 Gas

Das Gebiet ist nicht erschlossen. Für die Erschließung des Grundstücks des Geltungsbereiches ist die Neuverlegung einer Gasleitung von der Anbindemöglichkeit erforderlich.

Der Anschluss ist mit der EW Eichsfeldgas GmbH abzustimmen.

#### 4.2.5 Elektroenergie

Die elektroseitige Erschließung erfolgt über die Anlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG. Die elektrotechnische Erschließung ist mit der Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Allgemeinen Versorgung der TEN als Voraussetzung zur Leistungsbereitstellung verbunden. Die Hauptversorgungskabel sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Netzbetreiber der TEN zu verlegen. Dazu sind geeignete Vereinbarungen abzuschließen.

Die Hausanschlüsse sind bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG zu beantragen und vertraglich zu vereinbaren.

#### 4.2.6 Telekom

Zur vollständigen bedarfsgerechten Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlängerung der Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Der Anschluss ist bei Bedarf mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

## **5 Grünordnung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß dem Bilanzierungsmodell der Thüringer Eingriffsregelung vorgenommen, indem sämtliche Bestandswerte im Eingriffsgeltungsbereich mit den Werten der Planung verglichen werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (Anlage 1.1). Für die Private Grünfläche erfolgen keine Festsetzungen zur Überbauung, somit ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für diese Flächen nicht erforderlich.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde folgende Festlegungen aus dem Umweltbericht in die Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Je 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist mind. ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und langfristig zu erhalten  
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten gebietseigenen Laubgehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
Pflanzqualitäten Laubbäume: HS, 2xv, StU 10-12 cm, VKG 2  
Pflanzqualitäten Sträucher: 3 TR, H=0,60 - 1,00 m, VKG 2
- Auf den gewerblich genutzten Gebäuden im Geltungsbereich sind mind. 360 m<sup>2</sup> als „Gründach“ auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine geschlossene zweireihige Strauchhecke entsprechend dem Maßnahmenblatt A1 anzulegen.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (teilweise Flurstück 9, Flur 8, Gemarkung Hüpstedt) ist die vorhandene Streuobstwiese entsprechend dem Maßnahmenblatt M1 mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Geologie und Boden**

Der bei der Baumaßnahme anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. Bsp. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitend Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetzte unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Erforderliche Befestigungen sollten in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise ausgeführt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- 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 vorrübergehender 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 sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. Bsp. 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 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 sollte 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.

## **6.2 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte die Erstellung einer Schallimmissionsprognose durch das Büro Schallschutz Schwarz von März 2024.

Im Ergebnis der Prognose (Anlage 2) 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.

## **6.3 Geodätische Festpunkte**

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.