

Begründung

zur

1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lindewerra Landkreis Eichsfeld

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Stand: 02 / 2023

Bearbeiter: C. Vogler / M. Gries
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel. 036083/472-0
Fax. 036083/472-18

Auftraggeber: Gemeinde Lindewerra
Straße zur Einheit 2
37318 Lindewerra

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke der Planung	3
2	Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches	4
2.1	<i>Lage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</i>	4
2.2	<i>Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</i>	5
2.3	<i>Beschreibung des Satzungsgebietes</i>	5
2.3.1	Naturräumliche Gliederung und Struktur.....	5
2.3.2	Klimatische Ausgangsdaten	6
2.3.3	Wasserhaushalt	7
2.3.4	Löschwasserversorgung.....	8
2.3.5	Bodenertrag, Landnutzung.....	8
2.3.6	Arten- und Naturschutz	8
2.3.7	Abfallentsorgung	8
3	Zulässigkeit von Vorhaben nach dem BauGB (§ 29 - 38)	9
3.1	<i>Allgemeine Definition des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 1 BauGB / Deklaratorische Festlegung</i>	9
4	Verhältnis Planung - Vorgaben	12
4.1	<i>Regionalplanung</i>	12
4.2	<i>Flächennutzungsplan</i>	12
4.3	<i>Bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</i>	12
5	Planungsablauf- und Grundlagen	13
6	Inhalt der Satzung	14
6.1	<i>Klarstellungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB</i>	14
6.2	<i>Ergänzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB</i>	15
6.3	<i>Allgemeine Angaben</i>	16
6.4	<i>Festsetzungen für den Einbeziehungs- / Ergänzungsbereich</i>	16
6.4.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.4.3	Bauweise und Baugrenzen	17
6.4.4	Grünordnerische Festsetzungen zu Ergänzungsflächen.....	17
6.4.5	Verkehrsflächen.....	19

7	Umweltbelange	20
7.1	Allgemeines.....	20
7.2	Schutzgutbetrachtungen.....	21
7.3	Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung und Kompensation).....	24
7.4	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	30
8	Nachrichtliche Übernahme	30
8.1	Denkmale	30
8.2	Altlastverdächtige Flächen.....	31
8.3	Hinweise.....	31

Anlage: Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen

Hinweis:

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lindewerra entspricht der Klarstellungs - und Ergänzungssatzung mit Bekanntmachung vom 12.05.2017. Eine Ausnahme hierzu gilt für den Wegfall der Baulinie in der Ergänzungsfläche E1. Diese wurde ersatzlos im Rahmen einer redaktionellen Änderung gestrichen. Der weitere Inhalt in der nachfolgenden Begründung wurde nicht geändert.

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lindewerra soll mit der Trennung von Bauflächen einerseits, sowie Frei- und Waldflächen andererseits, klare Zielvorgaben für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen formulieren. Die räumliche Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich umfasst zum einen die klarstellende, deklaratorische Festlegung im Sinne von § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB und zum anderen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB.

Durch die Festlegung des Innenbereichs soll vor allem Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke und zur Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde geschaffen werden. Es werden damit weder neue Baurechte geschaffen noch bestehende Baurechte entzogen, sondern lediglich Zweifel an der Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich ausgeräumt.

Durch die Ergänzung des Innenbereichs mit den Außenbereichsflächen soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur in der Gemeinde Lindewerra sichergestellt werden. Für die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits geprägt sind, wird erstmals Baurecht geschaffen, so dass die Satzung für diese Flurstücke eine festlegende Wirkung hat.

Die vorliegende Satzung hat zur Zielstellung, die Abgrenzung zwischen Innenbereich (§34 BauGB) und Außenbereich (§35 BauGB) klarzustellen (klarstellende Wirkung).

Zugleich ist durch die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Insbesondere ist der Siedlungsrand zwischen der Gemeinde und ihrem Umland eindeutig zu definieren. Mit der Ausweisung von Ergänzungsflächen sollen bisher unbebaute Grundstücke mit gesicherter Erschließung einer Neubebauung zugeführt werden.

Die Planung basiert zu einem großen Teil auf bestehenden Bauwünschen von Eigentümern der Erweiterungsfläche, für die auf diesem Wege die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB erreicht werden soll. Durch die Ergänzungsfläche werden drei zusätzliche Standorte für Gebäude geschaffen.

2 Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Lindewerra besitzt ca. 247 Einwohner (Stand 31.12.2015) und gehört als selbständige Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft (VG) „Hanstein-Rusteberg“ mit Sitz in Hohengandern an.

Lindewerra liegt im Nordwesten des Freistaates Thüringen, im Landkreis Eichsfeld, an der Grenze zum Bundesland Hessen.

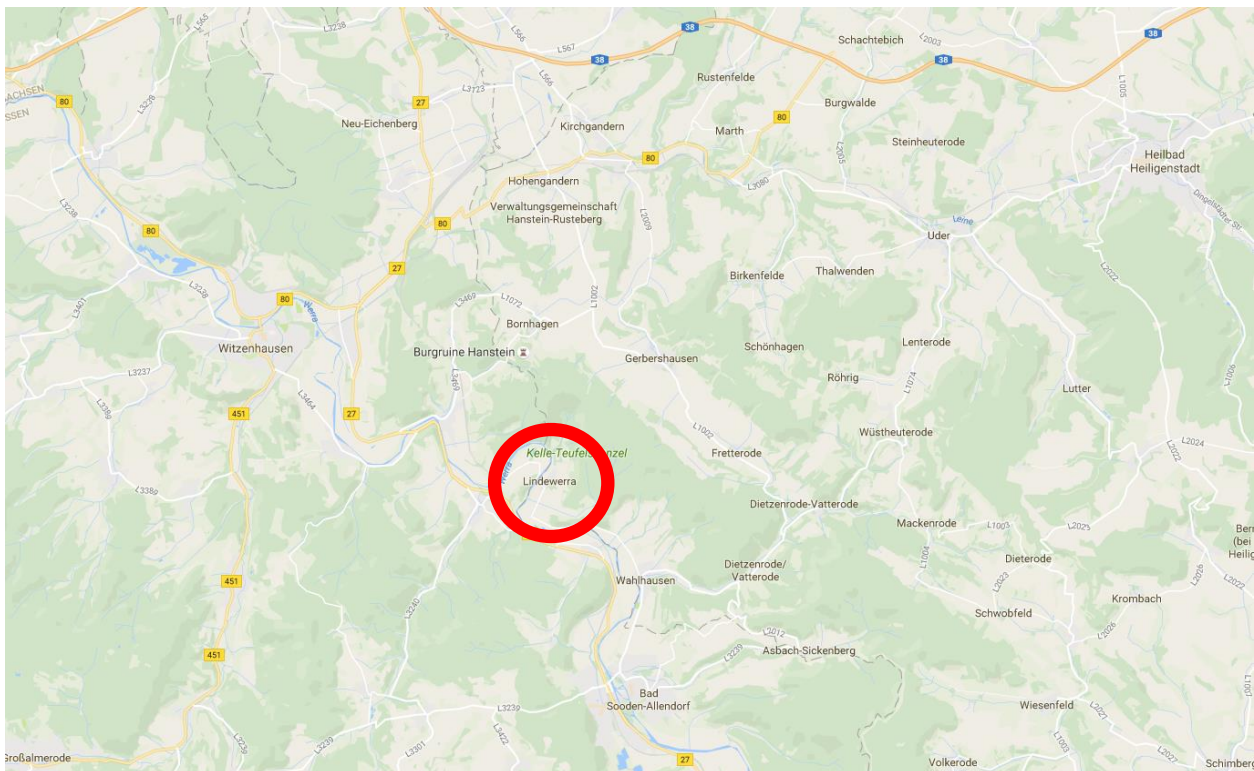


Abb.: Übersichtskarte (Quelle: www.google.de/maps)

Die nächsten größeren Orte mit Bad Sooden-Allendorf (Hessen, ca. 5 km) und Witzenhausen (Hessen, ca. 7 km) liegen im angrenzenden Bundesland. Die Entfernung zur Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt, als Oberzentrum, beträgt ca. 15 km (jeweils Luftlinie).

Die nächsten Hauptzentren sind Göttingen (Niedersachsen, ca. 25 km) und Kassel (Hessen, ca. 32 km).

Die nächsten Nachbardörfer liegen südwestlich (Oberrieden in Hessen), südöstlich (Ellershausen in Hessen, bzw. Wahlhausen) in ca. 1,5 km bis 3 km Entfernung.

Die Gemarkung von Lindewerra grenzt im Norden an die Gemarkung Bornhagen, im Osten an die Gemarkung Gerbershausen, im Südosten an die Gemarkung Wahlhausen und im Süden und Westen an den Werra-Meißner-Kreis (Hessen).

2.2 Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche in der Flur 3 und 4 (Ortslage Lindewerra) inkl. der Ergänzungsfläche E1. Dies entspricht einer Fläche von ca. 10,0 ha, die im Wesentlichen die bebauten und baulich vorgeprägten Flächen der Gemeinde Lindewerra beinhalten. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

2.3 Beschreibung des Satzungsgebietes

2.3.1 Naturräumliche Gliederung und Struktur

Die Bau- und Siedlungsstruktur Lindewerras hat sich weitestgehend zwischen dem Flusslauf der Werra und der dazu annähernd parallel verlaufenden Dorfstraße entwickelt.

Die straßenbegleitende Bebauung setzt sich ebenso entlang der innergebietlichen, bzw. ringförmigen Erschließungs- und Anliegerstraßen (Am Rasen, Straße zur Einheit, Mittelgasse, Kirchstraße, Ludwig-Wagner-Straße, Friedensstraße und Hirtenrasen) fort.



Abb.: Orthophoto (Quelle: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de>)

Nordwestlich des weitgehend gewachsenen Siedlungskörpers bildet der Flusslauf der Werra eine natürliche Abgrenzung. Ansonsten werden die an die Ortslage grenzenden Flächen von Land- und Forstwirtschaft geprägt.

Größere innergebietsliche öffentliche Grünanlagen sind nicht vorhanden. Es handelt sich hauptsächlich um Grünanlagen der am Erschließungsring liegenden Baugrundstücke, die sich in den rückwärtigen Bereichen befinden und um den Friedhof der Gemeinde.

Lindewerra liegt an einer hufeisenförmigen Fluss-Schleife der Werra zwischen Bad Sooden-Allendorf im Süden und Witzenhausen im Norden. Nördlich des Ortes steigt das Gelände steil zum 452 m hohen Höheberg an. Ein Felsvorsprung, die sogenannte Teufelskanzeln, markiert den höchsten Punkt des Berges. Unweit nördlich befindet sich mit der Ruine der Burg Hanstein ein Symbol des Eichsfeldes.

Der Ort besitzt ländlich geprägten Charakter und ist dem Siedlungstyp Wohngemeinde mit einem hohen Auspendleranteil zuzuordnen.

Im Ortskern von Lindewerra befindet sich eine Vielzahl landwirtschaftlich geprägter Bausubstanz. Viele der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude haben einen Funktionswandel erfahren und dienen heutzutage anderen Nutzungen.

Auf den meisten Grundstücken sind Nebengebäude vorhanden, die als Stallungen für Kleintiere, als Garagen, Werkstätten oder ähnliche Verwendung genutzt werden. Die Grundstücke sind relativ groß und werden zum Teil als Gemüsegarten und für den Obstanbau genutzt. Die Entwicklung tendiert jedoch mehr und mehr hin zum Ziergarten.

Die Siedlungsstruktur stellt sich damit ländlich und vielfältig dar. Die Straßenräume sind kleinteilig und gut gegliedert.

2.3.2 Klimatische Ausgangsdaten

Geschützt von den Bergen, die hier schon Mittelgebirgshöhe erreichen, liegt Lindewerra an der tiefsten Stelle des Eichsfeldkreises (141,2 m ü. NN). Bei den Siedlungsflächen handelt es sich um ein relativ locker bebautes Misch- und Wohngebiet. Hier entstehen durch die geringen Grund- und Geschossflächenzahlen keine höheren Wärmeabstrahlungen, da die vorhandenen Frei- und Grünflächen die Wärmestrahlung der Baukörper deutlich abschwächen.

Es ergeben sich somit überwiegend Bereiche mit nur mäßiger Wärmeentwicklung. Dies trifft fast für alle bebauten Bereiche zu.

Aufgrund des ausreichend vorhandenen privaten und öffentlichen Grüns sowie der überwiegend offenen Baustruktur, können alle bebauten Gebiete als Flächen mit

ausreichender Luftfilterwirkung angesehen werden. Hinzu kommen noch die als Hausgärten genutzten Bereiche, die zum Teil einen hohen Anteil an Obst- und Gehölzbeständen aufweisen und so wichtige klimaökologische Ausgleichsräume darstellen.

2.3.3 Wasserhaushalt

Zentrale Abwasseranlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das betrachtete Gebiet obliegt dem Abwasserzweckverband „WAZ Obereichsfeld“. Die Entwässerung erfolgt in der gesamten Ortslage vorzugsweise im Mischsystem. Hier wurden bereits zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt.

Der vollständige Anschluss an eine Abwasserreinigungsanlage wird durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen in den folgenden Jahren angestrebt. Über die Art und Weise, sowie den Zeitpunkt der ordnungsgemäßen Abwassererschließung wurde bislang noch keine detaillierte Entscheidung gefällt.

Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind ebenfalls vorhanden. Die Wasserversorgung obliegt ebenfalls dem Wasser- & Abwasserzweckverband „WAZ Obereichsfeld“. Die Wasserversorgung für die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich ist gesichert. Alle notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde der Zweckverband ebenfalls angeschrieben. Im Ergebnis ist der Anschluss an das Abwasser- und das Trinkwassernetz über Erweiterungen möglich. Vor einer Erschließung wäre dann der Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung zwischen dem jeweiligen Bauwerber und WAZ erforderlich.

Als Fließgewässer in der Gemarkung ist die Werra zu benennen, die sich zum überwiegenden Teil noch in einem naturnahen Zustand befindet.

Derzeit befindet sich die Ortslage von Lindewerra teilweise in der Wasserschutzzone II und III. In den einzelnen Schutzzonen gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Kreistagsbeschluss Nr. 106-22/77 vom 15.12.77.

Die Schutzzone II wurde für den Bereich südlich der Kirchstraße durch ein bei der oberen Wasserbehörde laufendes Verfahren (Az.: 440-4522-7567/2016-16061066) reduziert. Die entsprechende Rechtsverordnung wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 52/2016 veröffentlicht. Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich somit in der Trinkwasserschutzzone III.

Für Baumaßnahmen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen sind die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des DWA-Arbeitsblatts 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.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS-).

2.3.4 Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Es steht Löschwasser über vorhandene Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes zur Verfügung. Der Grundschutz des Wohngebietes von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet.

2.3.5 Bodenertrag, Landnutzung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen je nach Geländestruktur unterschiedliche Charaktere auf. Auf schwach bis leicht bewegtem Gelände finden sich großflächige Schläge, in stärker bewegten Geländebereichen sind die einzelnen Schläge kleinteiliger. Hier ist auch eine gute Gliederung durch Obstwiesen und Wege und Raine festzustellen.

Im Bereich der Ortslage und am Ortsrand finden sich Obstwiesen und Gärten mit größtenteils sehr guter Ausprägung.

Die Waldflächen sind vorwiegend mit Laubholzarten bestockt. Die Waldränder sind in der Regel als naturnah zu bezeichnen.

2.3.6 Arten- und Naturschutz

Mit den gut strukturierten Wald- und Gehölzbeständen, den Flusslauf, den Obstwiesen und den Nutzgärten verfügt die Gemeinde Lindewerra über für den Naturschutz höchst bedeutsame Landschaftselemente.

Die Verknüpfung dieser Elemente untereinander ist als gut zu bezeichnen. Diese Biotopvernetzung ist lediglich im Bereich weiträumiger Ackerschläge eingeschränkt oder unterbrochen. Hinzu kommt als Barriere die Kreisstraße nach Wahlhausen.

2.3.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der, auf den neuen Baugrundstücken, anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung), d.h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft) anzudienen.

3 Zulässigkeit von Vorhaben nach dem BauGB (§ 29 - 38)

Das Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch) unterscheidet grundsätzlich drei Gebietsarten, in denen unterschiedliche Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben gelten:

1. Gebiete mit einem genehmigten Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Gebiete, die im Zusammenhang bebaut sind
3. den Außenbereich, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

In den Gebieten mit Bebauungsplan und in den Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind, ist das Bauen grundsätzlich erlaubt. Im Außenbereich ist das Bauen prinzipiell unerwünscht, einzelne privilegierte Gebäude, wie z. B. landwirtschaftliche Anwesen, sind jedoch auch hier zulässig. Gebäude, die im Außenbereich bereits genutzt werden, stehen unter Bestandsschutz.

Die vorliegende Satzung stellt die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom Außenbereich der Gemeinde Lindewerra dar.

Die Zulässigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage durch den Eigentümer oder einen Investor richtet sich nach §§ 29 – 36 BauGB.

3.1 Allgemeine Definition des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 1 BauGB / Deklaratorische Festlegung

Ein Grundstück befindet sich im bauplanerischen Innenbereich einer Gemeinde, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegt. Dies setzt zum einen das Bestehen eines Ortsteils und zum anderen einen Bebauungszusammenhang voraus. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegt vor, wenn ein Bebauungskomplex existiert, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Der Begriff Bebauungszusammenhang erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, das heißt zusammenhängende Bebauung. Auch Baulücken, die von bebauten Grundstücken umgeben sind, gehören zum Innenbereich, wenn sie von der umgebenden Bebauung geprägt werden und der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) besteht.

Ein Bebauungszusammenhang wird durch unbebaute Grundstücke nicht unterbrochen, die Grundstücke sind deshalb planungsrechtlich auch dem Innenbereich zuzuordnen. Die

Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil) richtet sich allein nach dem Einfügerfordernis des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

So sind grundsätzlich Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeiten für Bauten im Außenbereich richten sich nach § 35 BauGB. Hier gilt, dass grundsätzlich nicht bebaut werden sollte. Einzelne privilegierte Vorhaben, wie z. B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind jedoch vorzugsweise im Außenbereich auszuführen.

Alle sonstigen Vorhaben sind im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig. Das bedeutet, dass an einer solchen Genehmigung auch die höhere Verwaltungsbehörde beteiligt werden muss.

Weniger streng sind die Genehmigungsvoraussetzungen für bauliche Maßnahmen, die an bereits vorhandene Gebäude im Außenbereich anknüpfen. Diese Vorhaben sind zwar nicht privilegiert, aber doch unter erleichterten Voraussetzungen genehmigungsfähig. Man spricht insoweit von begünstigten Vorhaben.

Vorhandene Gebäude im Außenbereich genießen Bestandsschutz. Das heißt, eine Beseitigung kann nicht ohne Entschädigung verlangt werden. Es sind aber auch bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit diesen vorhandenen Gebäuden im Außenbereich erlaubt, damit sie zweckentsprechend genutzt werden können.

Als weitere Zielstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen einzelne Außenbereichsgrundstücke in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen werden.

Damit erlangen diese Flächen durch die Abrundung bzw. Ergänzung Baulandqualität (konstitutive Wirkung). Wesentliche Voraussetzungen sind jedoch, dass die Erschließung für diese Grundstücke gesichert ist und die vorgesehenen Bebauungen in Anlehnung an die Umgebung errichtet werden.

In Anlehnung an die oben genannten Merkmale erfüllt die Erweiterungsfläche E1 diese Bedingungen. So werden diese Flächen mit dieser Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit festgelegt.

4 Verhältnis Planung - Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Lindewerra ist laut Regionalplan eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen. Das bedeutet, dass eine Bauflächenausweisung für eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht werden soll, die mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht, Entwicklungen und Strukturen im Umland sowie die ökologische Belastbarkeit des Raums berücksichtigt.

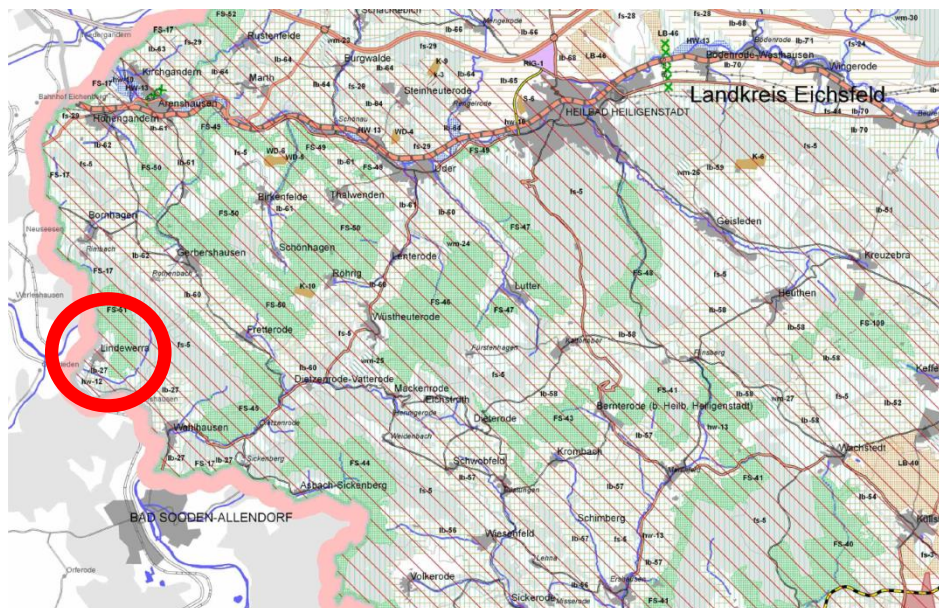


Abb.: Auszug REP NT 2012

Das Satzungsgebiet ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich sowie als Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lindewerra liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Inwiefern zukünftig ein F-Plan mit den Nachbargemeinden aufgrund der geplanten Gebietsreform aufgestellt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

4.3 Bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Für die Gemeinde Lindewerra existiert bereits eine rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (siehe nachfolgende Abbildung). Mit Inkrafttreten der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die bisherige Klarstellungssatzung der Gemeinde Lindewerra aufgehoben und ersetzt.

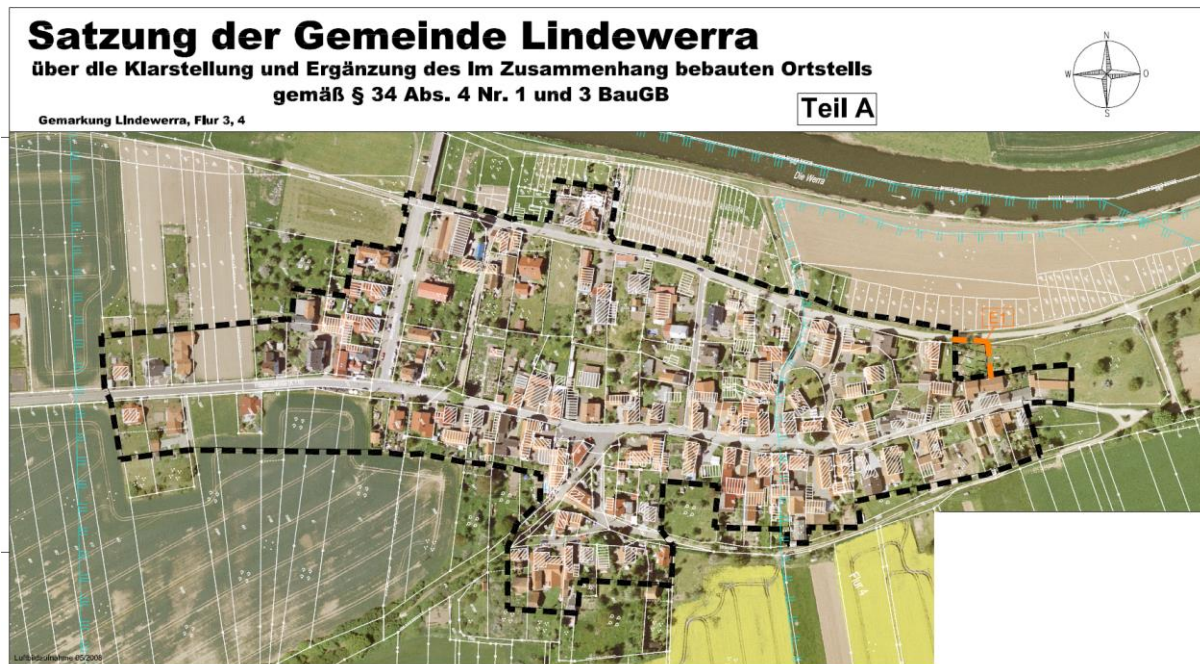


Abb.: Lageplan rechtswirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

5 Planungsablauf- und Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Lindewerra hat in seiner Sitzung am 30.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) gefasst und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2023 unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bezüglich der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit (hier Flurstücke 406/2 und 406/1, Flur 4, Gemarkung Lindewerra) mit Schreiben vom 30.01.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von 7 Tagen gegeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Beteiligungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Bei der Kartengrundlage wurde auf Katasterkarten und Luftbilder zurückgegriffen, die als Bilddatei übernommen und im Maßstab 1:1000 eingeordnet wurden.

Auf die Lage innerhalb verschiedener Wasserschutzgebiete wird in der Planzeichnung hingewiesen.

6 Inhalt der Satzung

6.1 Klarstellungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

In dem Klarstellungsbereich werden die nachweislich vorhandenen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich der Gemeinde Lindewerra festgelegt. Bei dieser Festlegung zählen alle Grundstücksteile zum Innenbereich, auf denen auch ohne Klarstellungssatzung ein entsprechender Bauantrag nach § 34 (1 oder 2) BauGB genehmigt werden müsste. Diese Festlegung der Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich besitzt nur deklaratorische Bedeutung, sie führt für die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Grundsätzlich orientiert sich die Klarstellungslinie vor allem an der vorhandenen Bebauung, aber auch an den katastermäßigen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen, sodass ein geschlossener Ortsrand entsteht.

Insgesamt wurde versucht, einen Bebauungszusammenhang herzustellen und den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zusammengehörigkeit herzustellen.

Friedensstraße

Hierbei handelt es sich um einen Ortsverbindungsweg / Kreisstraße (Richtung Wahlhausen) entlang dessen vorrangig Wohnhäuser mit kleinen Nebengelassen entstanden sind.

Die Hauptgebäude sind der Straße städtebaulich und erschließungstechnisch zugeordnet. Im hinteren Teil schließen sich vorrangig Vorgärten an. Die rückwärtige Prägung erfolgt durch Nebengebäude. Bei der Festlegung der Klarstellungslinie wurde sich hauptsächlich daran orientiert.

Dorfstraße

Die Klarstellungslinie östlich der Dorfstraße ergibt sich aus der Abgrenzung durch die bestehenden Gebäude.

Hirtenrasen

Die südliche und östliche Klarstellungslinie ergibt sich aus der Abgrenzung durch die bestehenden Gebäude.

Ludwig-Wagner-Straße

Auch hier orientiert sich die Klarstellungslinie an den vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen.

Am Rasen

Die Klarstellungslinie im westlichen Teil der Straße „Am Rasen“ ergibt sich neben der Abgrenzung durch die Gebäude vor allem aus dem Vorhandensein von Grünflächen.

Eine Innenbereichsprägung der Grünflächen bzw. ein Bebauungszusammenhang lässt sich hier nicht feststellen.

Die Grünflächen befinden sich außerhalb des Klarstellungsbereiches.

Straße zur Einheit

Die Klarstellungslinie im südlichen Teil der Straße zur Einheit ergibt sich neben der Abgrenzung durch die Gebäude aus der Grünfläche im Südwesten der Straße.

Eine Innenbereichsprägung der Grünfläche bzw. ein Bebauungszusammenhang lässt sich hier ebenfalls nicht feststellen.

Die Grünfläche befindet sich außerhalb des Klarstellungsbereiches.

6.2 Ergänzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Durch die vorliegende Satzung werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ mit einbezogen und gewinnen damit Baulandcharakter.

Eine Einbeziehung ist nur zulässig, wenn die Grenzlinie zwischen dem Außen- und Innenbereich abgerundet, d. h. begradigt oder vereinfacht wird. Eine Einbeziehung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ist:

- Die Abrundung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Die Abrundungsgrundstücke müssen durch die unmittelbare Umgebung hinreichend geprägt sein.
- Die Erschließung muss gesichert sein.

Alle drei vorgenannten Punkte werden durch die Ergänzungsfläche E1 erfüllt.

Der Bereich stellt in seinen Grundzügen die typische Ergänzungsfläche dar. Mit dieser Ergänzungssatzung wird die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

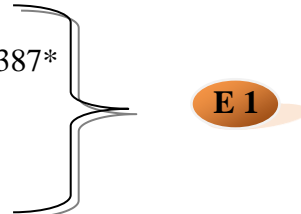
Hierbei handelt es sich um weitgehend unbebaute Flächen, deren angrenzende Bebauung als städtebaulich prägender Rahmen hinreichend konkret für eine ergänzende Bebauung auf der Ergänzungsfläche ist.

Da es sich bei der Fläche E1 des Geltungsbereiches dieser Ergänzungssatzung zuvor um nicht zum Innenbereich gehörige Grundstücke gehandelt hat, schafft die Ergänzungssatzung hierfür neues Baurecht.

Durch die Abrundung werden somit die folgenden Grundstücke in den Innenbereich mit einbezogen.

(teilweise einbezogene Grundstücke mit * gekennzeichnet):

Flur: 4

- östlicher Ortsrand (westlich Hirtenrasen):
Flurstück: 386, 387*
 - östlicher Ortsrand (östlich Hirtenrasen):
Flurstück: 406*
- 

Die durch die Ergänzung geschaffenen potentiellen Baugrundstücke können als vollständig erschlossen betrachtet werden.

An allen Flächen sind die Straßen im ausgebauten Zustand vorhanden, Versorgungsträger (Trinkwasser, Energie, Telekom etc.) sind präsent. Die Möglichkeiten der technischen Erschließung sind demnach gegeben. Im Rahmen des jeweiligen Bauantragverfahrens sind die konkreten Anforderungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.

6.3 Allgemeine Angaben

Die Umsetzung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück der Ergänzungsfläche der UNB anzuzeigen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft in den Einbeziehungsbereichen zu mindern, sollen Obstbäume auf einer Ausgleichsfläche gepflanzt werden, die sich in unmittelbarer Nähe zur Eingriffsfläche befindet.

Neben den Wirkungen für den Naturhaushalt werden damit gleichzeitig das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Für die Ersatzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche gelten als Obstbaumhochstämme nach der DIN 18916 i. V. m. den FLL-Richtlinien „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ nur die Bäume mit einer Stammhöhe von min. 180 cm ab Kronenansatz und einen Stammumfang von min. 8-10 cm.

Die Kosten für den ökologischen Ausgleich tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer. Hierfür ist ein gesonderter städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließen.

6.4 Festsetzungen für den Einbeziehungs- / Ergänzungsbereich

Grundsätzlich bedarf es entsprechend der Gesetzestextfassung des § 34 BauGB nicht der Festsetzung einzelner planungs- bzw. gestalterischer Aspekte, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung sind keine Festsetzungen notwendig, da mit der Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB zur Anwendung kommt.

Die Gestaltung baulicher Anlagen (Neubau, Umbau, Ausbau etc.) richtet sich entsprechend des „Einfügebotes“ nach der vorhandenen örtlichen Baustruktur.

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung sieht für den Einbeziehungsbereich die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern vor.

Für den Einbeziehungsbereich wird keine GRZ festgesetzt. Es erfolgt lediglich die Festsetzung der überbaubaren Fläche. Die in den Ergänzungsflächen je Baugrundstück zulässige überbaubare Grundfläche darf max. 300 m² betragen. Die Grundfläche des Hauptgebäudes (Gebäude ohne Garage, Carport und Nebenanlagen) darf max. 200 m² betragen. Anlagen für Brauchwassersammlung und Regenrückhaltung werden nicht mit in die Berechnung einbezogen.

Diese Werte leiten sich vom Maß der baulichen Nutzung der in der näheren Umgebung vorhandenen Grundstücke ab. Mit der Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke sollen in Anlehnung an die Grundflächenzahl (0,4) von Wohngrundstücken bei B-Plänen annähernd gleiche Verhältnisse geschaffen werden.

6.4.3 Bauweise und Baugrenzen

Auf die Festsetzung der Bauweise und einer Baugrenze kann auf den Flurstücken 386, 387 und 406 verzichtet werden, da sich die Zulässigkeit der Bauweise aus der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung ergibt.

6.4.4 Grünordnerische Festsetzungen zu Ergänzungsflächen

Auf die Außenbereichsfläche sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d. h. mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden. Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können Flächen oder Maßnahmen festgesetzt werden.

Die Bebauung, die die Satzung ermöglichen soll, führt zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts: Boden wird versiegelt. Er geht teilweise als Freifläche verloren. Das Landschaftsbild wird aber nicht wesentlich beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht gegeben.

Eine Beeinträchtigung entsteht beim Schutzgut „Boden“ durch die Versiegelung. Diese Beeinträchtigung soll durch die Anpflanzung von standortheimischen Obstbäumen ausgeglichen werden.

Die Bewertung der grünordnerischen Festsetzungen (Ökobilanz) erfolgt im Kapitel „Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung und Kompensation)“.

Als Ausgleichsmaßnahme für die mit der Ergänzungsfläche E1 vorbereiteten neuen Eingriffe, werden je Baugrundstück 11 hochstämmige Obstbäume auf einer Ausgleichsfläche angepflanzt und auf Dauer unterhalten. Die Bepflanzung muss sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche befinden, sondern kann auch außerhalb dieser Grenze erbracht werden.

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Auftraggebers der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Grünordnerische Festsetzungen zur Durchführung

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

- Bäume, Sträucher und Klettergehölze sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).
- Die Umsetzung der Maßnahmen haben vor Beginn des Eingriffes zu erfolgen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in der Pflanzfläche unzulässig.
- Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März an frostfreien Tagen durchzuführen.

Pflanzliste 1

Apfel (*Malus domestica*):

Albrechtapfel
Bohnapfel
Boskoop
Dülmener Rosenapfel (Thüringen)
Geheimrat Oldenburg
Gravensteiner
James Grieve
Landsberger Renette
Nordhausen

Klarapfel
Roter Kantapfel
Wilhelmsapfel
Roter Sternrenette

Sauerkirsche (Prunus cerasus):

Morellenfeuer
Schattenmorelle

Süßkirsche (Prunus avium):

Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Teichners Schwarze Herzkirsche

Pflaume (Prunus domestica):

Anna Späth
Hauszwetsche
Lützelsachser
Ontariopflaume
Wangenheim

Birne (Pyrus communis):

Alexander Lucas
Bosc' Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellert's Butterbirne
Gute Luise
Konferenzbirne

Sollten Pachtverhältnisse bestehen, sind diese für den zu beanspruchenden Flächenteil auf der Grundlage der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden.

Bei Bepflanzungen sind die Abstände zu benachbarten Nutzungen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu beachten.

6.4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für die Ergänzungsfläche E1 über die bestehende Straße „Hirtenrasen“, für die Erschließung der Einbeziehungsbereiche ist weder eine Neuanlage noch ein Ausbau von Verkehrsflächen erforderlich.

7 Umweltbelange

7.1 Allgemeines

Für die Klarstellungsflächen gilt, dass im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Eine Eingriffs- / Ausgleichbilanz ist dafür nicht erforderlich.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist u.a., dass keine Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung- FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Für die Ergänzungsflächen sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Auch liegen sie in keinem gemäß der FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenem Schutzgebiet.

Ergänzungsflächen unterliegen gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB jedoch der Eingriffsregelungen des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie der Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB.

Dabei ist abzuwägen, ob der Eingriff i.S.d. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB einen vollen oder teilweisen Ausgleich oder Ersatz erforderlich macht und damit die Festsetzung von landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den einzubeziehenden Grundstücken nach sich zieht, um die naturschutzrechtlichen Belange im notwendigen Umfang zu berücksichtigen.

Allerdings dürfen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur einzelne Festsetzungen – auch zum landschaftspflegerischen Ausgleich – nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Auf diesen Flächen sind jedoch sonstige fachgesetzliche Restriktionen sowie Anzeige-, Erlaubnis- und Genehmigungserfordernisse (z.B. bei Beeinträchtigungen geschützter Gehölze oder geschützter Biotope oder bei der Lage in Schutzgebieten) zu beachten.

Die Bewertung erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005), Zu- und Abschläge in Anlehnung an die Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999). Der Biotopwert wird hierbei zwischen 0 und 55 Biotopwertpunkten eingestuft. Die Berechnung der Flächengrößen erfolgte mittels CAD.

In diesem Sinne erfolgte eine Bestandserfassung und -bewertung der von der neuen Ergänzungsfläche berührten Schutzgüter. Auch wurde geprüft, ob sich Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Planung von Verbotstatbeständen des Arten- bzw. Biotopschutzes betroffen ist.


7.2 Schutzgutbetrachtungen

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen dargelegt. Mit der vorliegenden Planung werden keine Festsetzungen getroffen, durch die eine Errichtung von umweltschutzrelevanten Anlagen oder Einrichtungen ermöglicht wird.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Schutzgut Pflanzen und Tiere
2. Schutzgut Boden und Wasser
3. Schutzgut Luft und Klima
4. Schutzgut Landschaft und Kulturgüter
5. Auswirkungen auf den Menschen

Da es sich um eine Planung mit einem geringen Umfang handelt und größere Bauvorhaben nicht vorgesehen sind, können im Wesentlichen die Schutzgüter tabellarisch zusammengefasst werden.

Schutzgüter	Bewertung
<p>Allgemeine Angaben u. Luftbild E1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 3.690 m² Gesamtfläche - 3 Baugrundstücke, überbaubare Grundfläche für jedes Baugrundstück max. 300 m² - Grundfläche Hauptgebäude: max. 150m² 	
<p>Pflanzen und Tiere</p> <p>Intensivgrünland (Code 4250) sowie Garten in Nutzung (Code 9351)</p> <p><u>Flora:</u> (im Durchschnitt < 10 Arten pro m²)</p> <p><u>Fauna:</u> artenarm (aufgrund intensiver Nutzung, durch vertikale Gebäude- und Baumstrukturen in der Umgebung keine Feldvögel zu erwarten).</p> <p><u>Beeinträchtigungen:</u> intensive Nutzung.</p> <p><u>Potenzial für Artenschutz</u></p> <p>Intensivgrünland weist ein stark verarmtes Artenspektrum auf. Allerdings besitzt es oft Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat vor allem für Zugvögel.</p>	<p>Der Lebensraum ist als monostrukturiert einzuschätzen. Aufgrund früherer intensiver Bewirtschaftung und Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln liegen Strukturen mit geringer Naturnähe vor. Sie bieten keine bzw. nur begrenzte Nahrungs- und Lebensräume. Dieser Biotoptyp ist durch seine Artenarmut geprägt.</p> <p>Der Lebensraumtyp ist im umgebenden Landschaftsraum häufig anzutreffen. Durch hohe anthropogene Beeinflussung der natürlichen Begebenheiten verfügt er über eine geringe ökologische Wertigkeit. Es ist kein geschütztes Biotop.</p> <p>Mit der neuen Nutzung als Baufläche ist der vorbelastete Bestand durch Überbauung potenziell gefährdet. Mit der Planung ist in einem begrenzten Umfang ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der insbesondere aus der Versiegelung resultiert.</p> <p>Im Hinblick auf die Vorbelastungen und die eher geringe Wertigkeit des Lebensraumes für den Arten- und Biotopschutz ist von einem wenig erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.</p> <p><u>Maßnahmen i.V.m. dem Artenschutz:</u></p> <p>Die Beeinträchtigung bezieht sich im Wesentlichen auf den Verlust von Jagd- und Nahrungshabitaten. Eine Gefährdung potentiell vorkommender Arten, durch die Erweiterung der Bebauung kann ausgeschlossen</p>

	<p>werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population sowie die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich</p>
Boden und Wasser	
<p>Der Planbereich gehört zum Untersuchungsgebiet Werrabergland-Hörselberge. Im Bereich der Ortslage wechselt die Leitbodenform zwischen lössartigem Hanglehm und sandigem Löss.</p> <p>Die folgenden Eigenschaften sind hierbei anzumerken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - vergleichsweise große Schwankung in der Bodenausbildung - gute Wasserspeicherefähigkeit und im Allgemeinen ausgeglichener Wasserhaushalt - vielfach Tendenz zu Verschlammung der Oberfläche - hohes Nährstoffaufnahmevermögen - meist nur mittleres bis geringes Nährstoffpotential - kaum eingeschränkte Anbaueignung (lediglich bei starker Hangneigung Einsatzschwierigkeiten für Bearbeitungstechnik) - mittlere bis teilweise hohe Ertragspotenz bei entsprechender Düngung - im Allgemeinen ertragssichere Standorte <p>Es sind keine Oberflächengewässer in den Ergänzungsflächen vorhanden.</p>	<p>Durch das geplante Baugebiet werden Bodenflächen versiegelt und die ökologischen Bodenfunktionen gehen verloren. Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt durch Überbauung naturnaher Bodenprofile sind im Hinblick auf den Verlust von Standort- und Ertragspotentialen sowie Verlust des Bodens als Lebensraum grundsätzlich nicht ausgleichbar. Für den Verlust der Bodenfunktionen ist üblicherweise Die Bodenfunktionen können in den nicht bebauten Bereichen nach der Umlagerung wiederhergestellt werden.</p> <p>Vor Ort ist ein Ausgleich in angemessenem Flächenumfang durch Entsiegelungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu erbringen. Da Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung nicht beeinträchtigt werden (z.B. seltene und hochwertige Böden), kann zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen werden (Biotopwertverfahren).</p> <p>Bei der Bebauung sind zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und das Relief Zielsetzungen zu berücksichtigen (siehe Hinweise)</p> <p>Die Beeinflussung des Grundwasserstandes und dessen Verschmutzungsempfindlichkeit, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist im gesamten Planungsbereich als „gering“ einzustufen. Ursache dafür ist die geringe Bebauungsdichte. Die Bedeutung der Ergänzungsflächen für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserhaushaltes ist gering. Es befinden sich hier keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer.</p>

Luft und Klima	
Offene, weitgehend baumlose Fläche mit starker sommerlicher Erwärmung/ starke Temperaturschwankungen). Für das unmittelbare Untersuchungsgebiet liegen keine Datengrundlagen zur Beurteilung der lufthygienischen Situation vor.	Aufgrund der geringen Größe der Ergänzungsfläche ist nicht von einer Überschreitung von relevanten Grenz- und Orientierungswerten auszugehen. Geringe, jedoch vernachlässigbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind insbesondere durch die Versiegelung von Flächen in Bezug auf das Mikroklima am Standort zu erwarten.
Landschaft und Kulturgüter	
Die Ergänzungsflächen stellen sich hauptsächlich als Intensivgrünland bzw. Gartenland dar, in der naturnahe Vegetationsstrukturen fehlen.	Durch Lage und den umgebenen Bebauungszusammenhang hat die Einbeziehung der Fläche keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
Auswirkungen auf den Menschen	
Die landwirtschaftliche Fläche hat keine Bedeutung für Naherholung.	Die Einbeziehung der Fläche hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen.

Das Satzungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal und in der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Obereichsfeld. Die Regelungen zum Naturpark sind jedoch hinsichtlich der vorliegenden Planung nicht einschlägig. Westlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 250 m, beginnt das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Kelle-Teufelskanzel“. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.3 Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung und Kompensation)

Gem. § 15 BNatSchG bzw. § 7 ThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen am Eingriffsort funktionsstabilisierend wirken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Dauer zurückbleiben. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Für die Eingriffsbilanzierung wird das Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) angewendet. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und damit des Kompensationsbedarfes

erfolgt durch einen Vergleich der Bedeutungsstufen des Bestandes und der Planung bezogen auf die jeweiligen Flächenanteile, nach dem Prinzip:

Eingriffsumfang = Bedeutungsstufe (Bestand) - Bedeutungsstufe (Planung)

Im Ergebnis dieser Berechnung erhält man ein Flächenäquivalent, das den Wertverlust im Zuge des Eingriffs ausdrückt. Der Wertverlust ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen (siehe nachfolgende Tabelle).

Abb.: Eingriffsbilanzierung Ergänzungsfläche E1

Bereich /Bezeichnung		Bestand				
		Biotyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte
		gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB
Erschließungsweg	<u>I</u>	sonstige Straße	9213	0	335 m ²	0 WP
Flurstück 386 & 387 (teilw.)	<u>II</u>	Garten in Nutzung	9351	20	1.721 m ²	34.423 WP
Flurstück 406 (teilw.)	<u>III</u>	Intensivgrünland	4250	20	1.636 m ²	32.711 WP
Ausgleichsfläche (teilw. Flurstück 406, außerhalb Geltungsbereich)	<u>IV</u>	Intensivgrünland	4250	20	(1.254 m ²)	25.072 WP
Summe (Bestand)					3.692 m²	92.206 WP

Bereich /Bezeichnung		Planung				
		Biotyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte
		gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE
Erschließungsweg	<u>I</u>	sonstige Straße	9213	0	335 m ²	0 WP
Flurstück 386 & 387 (teilw.)	<u>II</u>	bebaubare Wohngrundstücks- fläche (300 m ² je Bauplatz = 1 x 300 m ² = 300 m ²)	9110	0	300 m ²	0 WP
		nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	1.421 m ²	28.423 WP
Flurstück 406 (teilw.)	<u>III</u>	bebaubare Wohngrundstücks- fläche (300 m ² je Bauplatz = 2 x 300 m ² = 600 m ²)	9110	0	600 m ²	0 WP
		nicht bebaubare Grundstücksfläche	9110	20	1.036 m ²	20.711 WP
Ausgleichsfläche (teilw. Flurstück 406, außerhalb)	<u>IV</u>	Anpflanzung Obstbäume (33 Stück auf Fläche)	6510	35	(1.254 m ²)	43.875 WP

Geltungsbereich)					
		Summe (Planung)	3.692 m²	93.010 WP	

*Flächen mit CAD ermittelt, vgl. Anlage zur Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanz der Wertpunkte (Differenz der Wertpunkte Planung - Wertpunkte Bestand) beträgt: **93.010 WP - 92.206 WP = 804 WP.**

Ein positiver Wert bei der Ökobilanz / Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen bedeutet, dass die Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Thüringen ausgeglichen sind.

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen Eingriffe schwerpunktmäßig durch folgende Festlegungen/Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

	Wirksam für Schutzgut	Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere	Boden, Wasser	Klima Landschaft, Mensch
Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen				
Durch die Festsetzung der <u>zulässigen Grundfläche</u> wird die planungsrechtlich zulässige, durch bauliche Anlagen und sonstige befestigte Flächen überbaubare Fläche, rechtseindeutig festgesetzt.		x	x	
Die Gestaltung der baulichen Anlagen (Neubau, Umbau, Ausbau etc.) sollte sich entsprechend des „Einfügegebotes“ an der vorhandenen örtlichen Baustruktur orientieren.				x
Als Ausgleich erfolgt die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen <u>auf den jeweiligen Baugrundstücken</u> . <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzabstand 8 m • Verwendung von Hochstämmen, SU 10-12 • je Baugrundstück 4 Stück (Summe 16 Stück) • Anbringung von Verbisschutz Obstbäume (regionaltypische Sorten, Auswahl) Apfel (Malus domestica): Albrechtapfel Bohnapfel Boskoop Dülmener Rosenapfel (Thüringen) Geheimrat Oldenburg Gravensteiner James Grieve Landsberger Renette Nordhausen Klarapfel Roter Kantapfel Wilhelmsapfel Roter Sternrenette		x	x	x

Wirksam für Schutzgut Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere	Boden, Wasser	Klima Landschaft, Mensch
Sauerkirsche (<i>Prunus cerasus</i>): Morellenfeuer Schattenmorelle Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>): Große Schwarze Knorpel Hedelfinger Riesenkirsche Teichners Schwarze Herzkirsche Pflaume (<i>Prunus domestica</i>): Anna Späth Hauszwetsche Lützelsachser Ontariopflaume Wangenheim Birne (<i>Pyrus communis</i>): Alexander Lucas Bosc' Flaschenbirne Clapps Liebling Gellert's Butterbirne Gute Luise Konferenzbirne			
Die Pflanzfläche, die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Hecke gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzschema zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Laubbäume (Hochstamm): Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus x thuringiaca</i>) Roterle (<i>Alnus glutinosa</i>) Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Heister: Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Espe (<i>Populus tremula</i>) Mehlbeere (<i>Sorbus area</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) Sträucher: Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	x	x	x

Wirksam für Schutzgut Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere	Boden, Wasser	Klima Landschaft, Mensch
Hechtrose (<i>Rosa glauca</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)			
Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen („Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ nach FLL 2005) und nach DIN 18916 fachgerecht gepflanzt werden. Bei der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind die DIN 18919 und die ZTV-Baumpflege zu beachten.			
Hinweise			
Bauzeitenregelung: Gehölzbeseitigung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, nicht zwischen 01. März und 30. September (Abweichende Regelungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Eichsfeld abzustimmen).	x		
<u>Mitwirkungspflicht</u> : Sollten sich bei der Realisierung der Ergänzungsfläche Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.	x		
<u>Hinweispflicht</u> bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.		x	x
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung 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.		x	
Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.		x	
Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen,		x	

Wirksam für Schutzgut Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere	Boden, Wasser	Klima Landschaft, Mensch
<p>während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden 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. 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/Horizontalen (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 so lange ordnungsgemäß zu sichern. - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs 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. 			
Berücksichtigung der <u>Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen</u> der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie		x	

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Größe der Ergänzungsflächen die erforderliche Ausgleichsbepflanzung durch 33 hochstämmige Obstbäume vorgenommen werden kann. Dabei muss die Bepflanzung sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche befinden.

7.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet wird.

Die Satzung ermöglicht nur eine Nutzung, die sich in die vorhandene Wohnbebauung einfügt. Für die geplante Nutzung ist daher keine UVP durchzuführen. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist außerdem nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Beeinträchtigungen sind aufgrund der geplanten Ergänzungsfläche und der vorgesehenen Bebauung mit Wohngebäuden jedoch nicht zu erwarten.

8 Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden.

8.1 Denkmale

Im Bereich der vorliegenden Satzung sind folgende Gebäude bzw. Objekte Bestandteil der vorliegenden Denkmalliste (Stand 09/07):

Denkmal	Straße	Haus Nr.
Evang. Kirche	Kirchstraße	
Gänseknippel		
Wegweiserstein		
Werrabrücke		
Hofanlage	Dorfstraße	38
Ehem. Alte Schule	Dorfstraße	41
Feuerwehrgerätehaus	Dorfstraße	41a
Wohnhaus + Nebengebäude	Dorfstraße	43
Wohnhaus	Dorfstraße	45
Wohnhaus	Dorfstraße	51
Ehem. Kemenate	Kirchstraße	24
Wohnhaus	Ludwig Wagner Straße	33
Ehem. Gaststätte	Ludwig Wagner Straße	36
Denkmalensemble	Historischer Ortskern	Flur 4, Flst 386
Wohnhaus	Kirchstraße	26
Wohnhaus;	Kirchstraße	27

8.2 Altlastverdächtige Flächen

Die von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfassten Flurstücke, sind nicht als altlastverdächtige Flächen i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst.

8.3 Hinweise

Die folgenden Hinweise werden zusätzlich in der Satzung aufgeführt.

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst Weimar zu benachrichtigen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen (Neubau, Umbau, Ausbau etc.) sollte sich entsprechend des „Einfüegebotes“ an der vorhandenen örtlichen Baustruktur orientieren.
- Sollten sich im Rahmen weiterer Planungen, Erschließungen und Bauausführungen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde im Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.
- Die Entsorgung der auf den neuen Baugrundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.
- Zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind Mindestanforderungen zu berücksichtigen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richtet sich nach DIN 19731, dabei ist Mutterboden vor Überbauung und Überschüttung mit geringwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung / Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

erarbeitet und aufgestellt:

Uder, 02/2017

überarbeitet:

Uder, 02/2023



C. Vogler

AI GmbH KVU