

Begründung

**zur
Ergänzungssatzung
„Dorfstraße“
OT Vatterode**

37318 Gemeinde Dietzenrode/Vatterode

Stand: 12 / 2020



Auftraggeber:

Gemeinde Dietzenrode/ Vatterode
Dorfstraße 8
37318 Dietzenrode/Vatterode

Planung durch:

AI GmbH KVV
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
Email: info@ai-gmbh-kvu.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	2
1.1	Beschreibung des Plangebietes und Begründung des Geltungsbereiches.....	2
1.2	Planungsinstrument	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1	Regionalplanung.....	4
1.3.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.3.3	Weitere Satzungen.....	5
1.3.4	Biotope, Grün- und Vegetationsbestände, Artenschutz	5
1.3.5	Sonstige Schutzgebiete.....	6
2.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.	Vorhandene Prägung im Umfeld.....	6
3.1	Topografie	7
3.2	Bauweise.....	7
3.3	Versiegelungsgrad	7
3.4	Nutzungsart.....	7
4.	Erschließung.....	7
4.1	Verkehrerschließung/ Ver- und Entsorgung	7
4.1.1	Verkehrerschließung.....	8
4.1.2	Strom- und Gasversorgung.....	8
4.1.3	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	8
4.1.4	Löschwasserversorgung	9
4.1.5	Telekommunikation	9
4.1.6	Abfallentsorgung.....	9
5.	Umweltbelange.....	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Schutzgutbetrachtungen.....	10
5.3	Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung und Kompensation).....	13
5.4	Bau-, Kultur- und Bodendenkmale.....	17
5.5	Altlasten/ Altlastverdachtsflächen.....	18
6.	Planinhalte und Festsetzungen	18
6.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
6.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
7.	Rechtsgrundlagen	19
8.	Bodenordnung	19
9.	Kosten.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der am 16.09.2017 in Kraft getretenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Abgrenzung und Erweiterung des Innenbereiches vom Außenbereich wird die grundsätzliche Bebaubarkeit in der Gemeinde Dietzenrode/Vatterode festgeschrieben. Für Teile des Flurstückes 1/1, Flur 1 ist seitens des Eigentümers die Errichtung eines Bauvorhaben geplant. Dieses Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung und somit im Außenbereich gemäß §35 BauGB. Das beantragte Vorhaben ist aus diesem Grund unzulässig.

Mit Hilfe einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll der bebaute Innenbereich nun um Teile des Flurstücks 1/1 erweitert werden, sodass Planungsrecht für den Bau einer Garage bzw. Carports geschaffen werden kann. Mit der Erweiterung des Bebauungszusammenhangs wird der Eindruck der Gesamtheit schlüssig vervollständigt.

1.1 Beschreibung des Plangebietes und Begründung des Geltungsbereiches

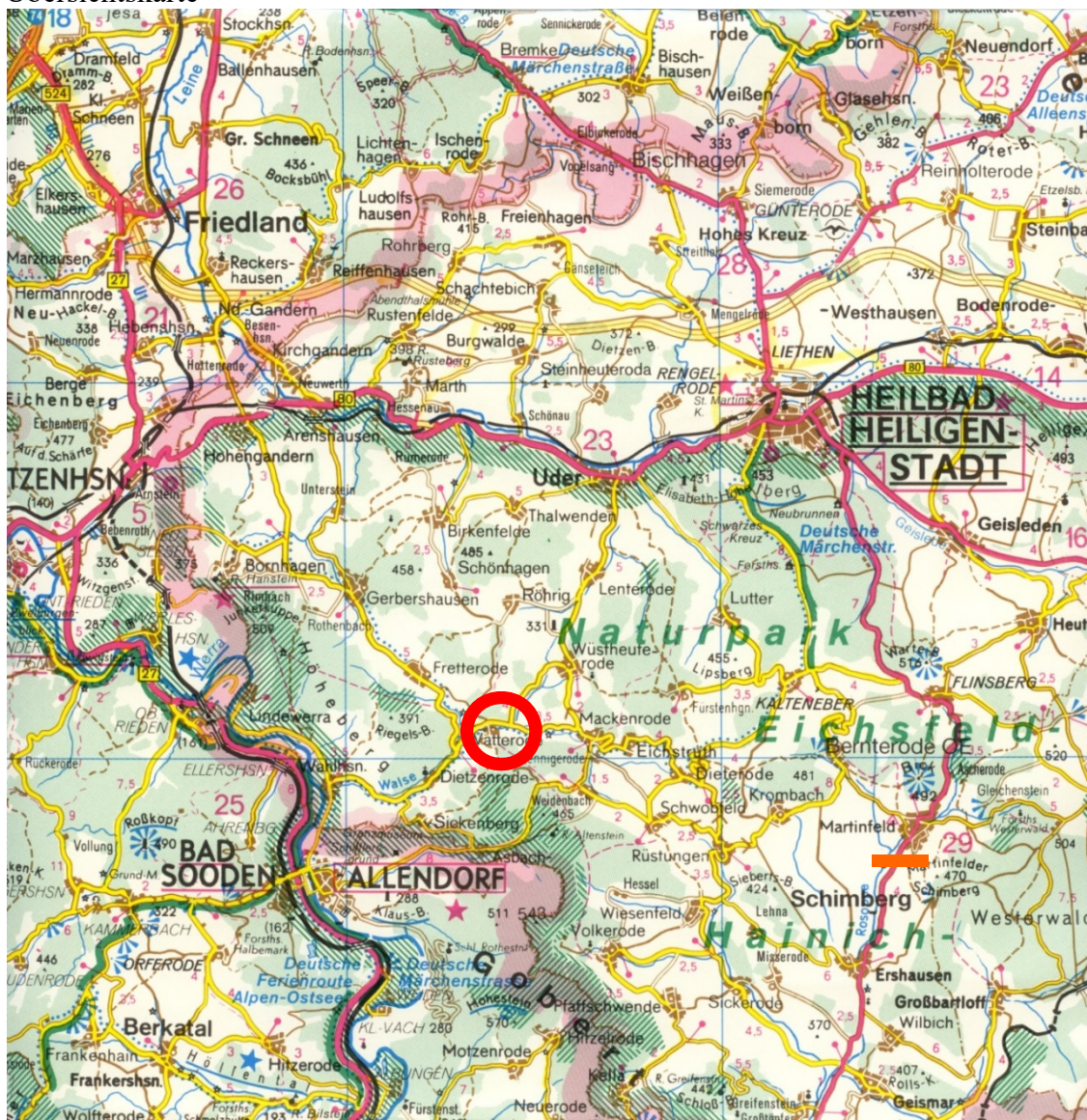
Die Gemeinde Dietzenrode / Vatterode, bestehend aus den beiden Ortsteilen Dietzenrode und Vatterode, gehört der Verwaltungsgemeinschaft Uder, mit Sitz in Uder an. Die Gemeinde Dietzenrode / Vatterode liegt im Nordwesten des Freistaates Thüringen, im Westen des Eichsfeldkreis.

Die nächsten Städte sind die Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt (ca. 10 km Luftlinie) nord-östlich, Bad Sooden-Allendorf (Hessen, ca. 6 km) süd-westlich sowie Witzenhausen (ca. 13 km) nord-westlich von Dietzenrode / Vatterode gelegen.

Der Standort der Ergänzungsfläche liegt im östlichen Teil der Ortslage Vatterode und umfasst einen Teil des Flurstückes 1/1. Das Flurstück liegt außerhalb des Innenbereichs, aber unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 325 m² auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 215,00 m NHN und fällt leicht nach Westen hin ab.

Abb.: Übersichtskarte



Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bietet sich an, den Bebauungszusammenhang in der Gemeinde Dietzenrode/Vatterode OT Vatterode an dieser Stelle schlüssig zu ergänzen. An das Plangebiet schließt sich in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung die Bebauung an. Diese ist Bestandteil des Denkmalensembles „Historischer Ortskern“ Vatterode. Das Satzungsgebiet eignet sich städtebaulich auf Grund dieser Lage für eine ergänzende Bebauung. Ein Ausufern der Bebauung ist aufgrund der Lage, der Topografie und der vorhandenen Bebauung im Umfeld ausgeschlossen. Mit der Ergänzungssatzung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der Bevölkerung berücksichtigt, die Bildung von Wohneigentum und dazugehörigen Nebenanlagen gefördert und der vorhandene Ortsteil weiterentwickelt.

1.2 Planungsinstrument

Mit Hilfe der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll der bebaute Innenbereich durch einen Teilbereich des Flurstückes 1/1, Flur 1 ergänzt werden. Die unbebaute Außenbereichsfläche wird planungsrechtlich neu definiert. Somit kann Planungsrecht zur Errichtung eines Vorhabens geschaffen werden, welches durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Entscheidungsgrundlage für das Vorhaben bildet nach Rechtskraft der Satzung § 34 BauGB.

Folgende gesetzliche Voraussetzungen bilden die Grundlage für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

1. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, weil die einbezogene Fläche die Ortslage abrundet und die Erschließung gesichert ist.
2. Das Bauvorhaben ist nach Satzungsbeschluss zulässig, weil es auf Grund seiner Geringfügigkeit nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegt.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Das vorliegende Satzungsgebiet erfüllt die Voraussetzungen einer Ergänzungssatzung. Es grenzt zweiseitig an vorhandene Bebauung, die geeignet ist, eine prägende Wirkung auf das Plangebiet auszuüben (siehe Kapitel 3). Für das Flurstück wird eine Bebauung mit einem Garage/Carport angestrebt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Dietzenrode/Vatterode 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 Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung sowie als Weißfläche dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Dietzenrode/Vatterode liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Inwiefern zukünftig ein F-Plan mit den Nachbargemeinden aufgestellt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Angestrebt wird eine Planung in Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

1.3.3 Weitere Satzungen

Für die Gemeinde Dietzenrode/Vatterode besteht seit 16.09.2017 eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES). Als klargestellte Bereiche gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfasst sie im Wesentlichen die straßennahe Bebauung entlang der Hauptstraßen und der innergebietlichen Erschließungs- und Anliegerstraßen. Für bauliche Ergänzungen werden in jedem Ortsteil jeweils eine Ergänzungsfläche (E1 und E2) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

Im Ortsteil Vatterode befindet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Hinter den Höfen“ in der Aufstellung.

1.3.4 Biotope, Grün- und Vegetationsbestände, Artenschutz

Der Geltungsbereich umfasst einen Ausschnitt des Siedlungsrandes vom Ortsteil Vatterode mit einer gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Nutzfläche. Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG.

Visuell prägende Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind dann weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung der Planung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

1.3.5 Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal. Weiterhin befindet es sich in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes Obereichsfeld. Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb bzw. in der Nähe von FFH- oder SPA-Gebieten. Eine Betroffenheit der Schutzgebiete wird ausgeschlossen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung verfolgt das Ziel, eine städtebaulich vertretbare siedlungsstrukturelle Abrundung der Ortslage an dieser Stelle zu erreichen. Durch Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich wird eine bauliche Entwicklung - die Errichtung einer Garage / Carport auf dem Flurstück 1/1 - ermöglicht. Ohne Schaffung von Planungsrecht mittels einer Satzung sind Vorhaben auf dieser Fläche im Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu bewerten. Mit Hilfe der Satzung werden die konkrete Flächennutzung und der zu sichernde naturschutzfachliche Ausgleich im Grundstück abschließend geregelt.

3. Vorhandene Prägung im Umfeld

Mit der Erarbeitung der Ergänzungssatzung erfolgte die Untersuchung des Umfeldes hinsichtlich seiner prägenden Wirkung. Hierfür bilden die Topografie, die Bauweise und Geschossigkeit, das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Fläche, der Bebauungsabstand zur Erschließungsstraße sowie die Art der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung die entsprechende Grundlage. Es gilt diese für das Vorhaben im Satzungsgebiet abzuleiten. Der maßgebliche Rahmen wird allein aus den tatsächlich vorhandenen Eigenschaften der Umgebung gebildet.

3.1 Topografie

Die Fläche des Satzungsgebietes steigt ebenso wie das Straßenniveau leicht von Ost nach Westen hin an. Dieses gilt ebenso für die westliche angrenzende vorhandene Bebauung.

3.2 Bauweise

Die Eigenart der Umgebung ist hinsichtlich der Bauweise sehr homogen. Die Gebäude wurden größtenteils in einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend eingeschossig bis zweigeschossig und bis auf kleinere Ausnahmen mit einem Satteldach errichtet.

3.3 Versiegelungsgrad

Die in unmittelbarer Nachbarschaft des Satzungsgebietes befindlichen bebauten Grundstücke weisen aufgrund ähnlicher Nutzungen auch einen sehr ähnlichen Versiegelungsgrad auf. Als maßgebliches Kriterium wird sich an ein Allgemeines Wohngebiet orientiert. Demzufolge erfolgt für die Ergänzungssatzung eine Festsetzung der GRZ von 0,4.

3.4 Nutzungsart

Die umgebende Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt. Westlich des Geltungsbereiches der Satzung endet der Bebauungszusammenhang und Grünlandflächen grenzen an. Das neue Satzungsgebiet soll dem Wohnen bzw. der dazugehörigen Nutzungen dienen. Mit der Fläche der Ergänzungssatzung soll das Dorfgebiet fortgesetzt werden. Der Rahmen der möglichen Versiegelung orientiert sich an der Versiegelung der Umgebungsbebauung. Jedoch ist im Sinne der Nachhaltigkeit auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu achten und die Versiegelung gering zu halten. Die Höhe der Kompensationsmaßnahme richtet sich nach der maximalen Neuversiegelung. Da sich das Satzungsgebiet am Siedlungsrand befindet und die dichten, gewachsenen Strukturen eher den Siedlungskern prägen, ist eine aufgelockerte Bebauung an dieser Stelle adäquat.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

Aus der zusätzliche Ergänzungsfläche ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medienserschließung. Der Anschluss der Ergänzungsfläche an die bestehenden Erschließungsanlagen in der Ortslage Vatterode ist gesichert. Durch die angrenzende Wohnbebauung liegen die Ver- und Entsorgungsträger in unmittelbarer Nähe, so dass hier über Netzerweiterungen auch die notwendigen Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Grundsätzlich sollte jedoch vor der Bauantragstellung von dem jeweiligen Bauwerber Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

Den Anschluss der vorgesehenen Bebauung an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag der Bauherren und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

4.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt weiterhin über die Dorfstraße (L1003). Eine Zufahrt auf das Grundstück ist bereits vorhanden und wird für eine Befahrung durch Fahrzeuge auch genutzt. Eine Änderung gegenüber dem Bestand ergibt sich hierbei nicht.

4.1.2 Strom- und Gasversorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird grundsätzlich durch die TEN gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Hauptversorgungsleitungen in dem angrenzenden Straßenraum befinden und somit der Erschließung der neuen Ergänzungsfläche dienen können.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist in der Gemeinde Dietzenrode/Vatterode nicht vorhanden.

4.1.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

In dem angrenzenden Straßenraum der Ergänzungsfläche sind Leitungen der Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Leitungen für die Erschließung des Grundstückes verwendet werden können.

Ver- und Entsorger ist der Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld“. Die Detailplanungen sowie vertragliche Regelungen für die Erweiterung werden im Vorfeld zur Ausführung zwischen Zweckverband und Erschließungsträger ausgearbeitet.

Die Gemeinde ist noch nicht an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage angebunden. Um die abwassertechnische Entsorgung bei einem zusätzlichen Anfall von häuslichem Abwasser zu ermöglichen, ist das als Übergangslösung gemäß Thüringer „Erlass zur wasserrechtlichen Zulässigkeit von Einleitungen aus Kleinkläranlagen“ (Thüringer Kleinkläranlagenerlass vom 22. 03. 2004), bis zum Anschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgungsmöglichkeit an vollbiologische Kleinkläranlagen anzuschließen, die auf dem Grundstück anzuordnen ist.

Für die abwasserseitige Erschließung des Grundstückes wird bei Erfordernis gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ ein Anschlussbeitrag erhoben. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen.

Eine Grauwassernutzung ist dem WAZ anzuzeigen. Es ist eine Zähleinrichtung zur Ermittlung der eingeleiteten Abwassermenge zu installieren. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie

der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind dem WAZ zur Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

4.1.4 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 Grundsatz von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet.

4.1.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird grundsätzlich durch die Telekom gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anschlussleitungen in dem angrenzenden Straßenraum befinden und somit der Erschließung der neuen Ergänzungsfläche dienen können.

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge.

4.1.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der auf dem neuen Baugrundstück 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.

5. Umweltbelange

5.1 Allgemeines

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist u.a., dass keine Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Ergänzungsfläche ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorgesehen. Auch liegt sie in keinem gemäß der FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen 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 landespflegerischen 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 landespflegerischen 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 von der Planung Verbotstatbestände des Arten- bzw. Biotopschutzes ergeben können.

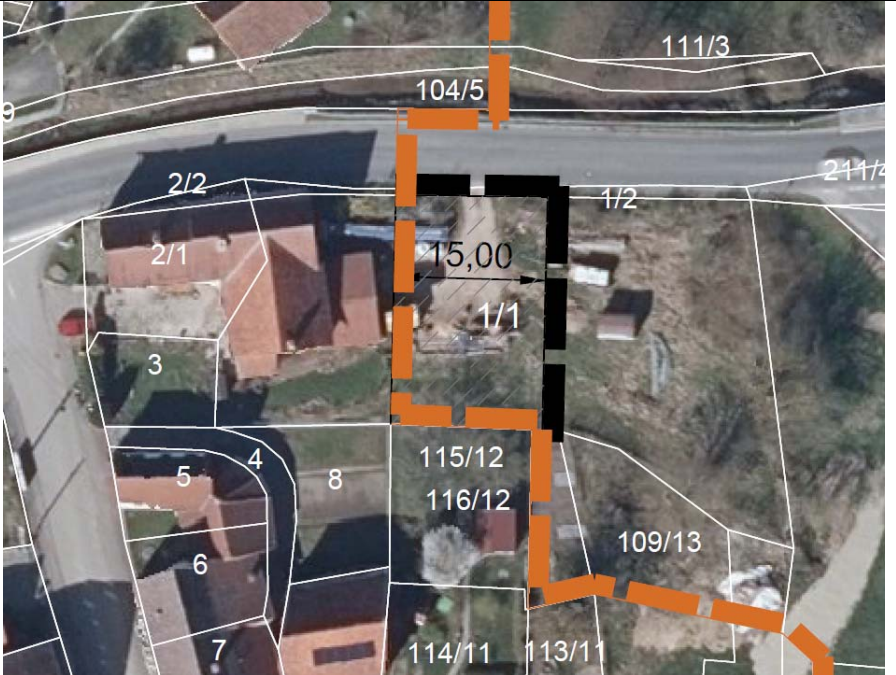
5.2 Schutzgutbetrachtungen

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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 325 m² Gesamtfläche - Erweiterung vorh. Baugrundstück - Grundflächenzahl: 0,4 	
<p>Pflanzen und Tiere</p>	
<p>Sonstige Verkehrsfläche (9219) und Gartenbrache (9359)</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> Fläche weist nur ein stark verarmtes Artenspektrum auf.</p>	<p>Der Lebensraum ist als monostrukturiert mit geringer Naturnähe einzuschätzen. Er bietet keine bzw. nur begrenzte Nahrungs- und Lebensräume.</p> <p>Der Lebensraumtyp ist im umgebenden Landschaftsraum der Ortslage häufig anzutreffen. Durch hohe anthropogene Beeinflussung der natürlichen Begebenheiten verfügt er über eine geringe ökologische Wertigkeit.</p> <p>Mit der neuen Nutzung als Fläche für Nebengebäude ist der vorbelastete Bestand durch Überbauung potenziell gefährdet. Durch die 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> 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 werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population sowie</p>

	<p>die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich</p>
<p>Boden und Wasser</p>	
<p>Der Planbereich gehört zum Untersuchungsgebiet Werrabergland-Hörselberge. Natürlicherweise wird die Leitbodenform durch Lehm (LIIa3 50/50) gebildet.</p> <p>Die Böden im Plangebiet unterliegen anthropogenen Störungen in Folge der früheren landwirtschaftlichen Nutzung. Vegetationsfreie Flächen sind stärker der Erosion ausgesetzt. Bodenverdichtung beeinträchtigen die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt (biotischen Standortfunktion, Regler- und Speicherfunktion für Wasser und Nährstoffe und Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion).</p> <p>In Thüringen kommen die hessisch/rheinland-pfälzischen Methoden zur Bodenfunktionsbewertung zur Anwendung, die auf bodenkundlicher Interpretation der Bodenschätzungsdaten beruht. Für das Plangebiet ist kürzlich die methodische Auswertung für die gesamtfunktionale Bodenbewertung durch die TLUG erfolgt. Danach ergeben sich für den Planbereich folgende Klassen der Funktionserfüllungsgrade für die relevanten Bodenteilfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Funktion als Lebensraum für Pflanzen <ul style="list-style-type: none"> o Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotential) 2 (gering) o natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Ertragspotential des Bodens 3 (mittel) - Funktion im Wasserhaushalt (Wasserspeichervermögen) 2 (gering) - Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Nitratrückhalt) 2 (gering) - Gesamtbewertung : 2 (gering)) <p>Keine Oberflächengewässer in den Ergänzungsflächen vorhanden.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung werden Bodenflächen versiegelt und die ökologischen Bodenfunktionen gehen verloren. Die Bodenfunktionen können in den nicht bebauten Bereichen nach der Umlagerung wiederhergestellt werden.</p> <p>Für den Verlust der Bodenfunktionen ist üblicherweise vor Ort 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>Die Beeinflussung des Grundwasserstandes und dessen Verschmutzungsempfindlichkeit, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist im</p>

	gesamten Planungsbereich als „gering“ einzustufen. Ursache dafür ist die geringe Bebauungsdichte. Die Bedeutung der Ergänzungsflächen für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserhaushaltes ist gering. Es befindet sich innerhalb der Ergänzungsfläche kein dauerhaft wasserführendes Oberflächengewässer.
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 Orientierungswerte 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 Ergänzungsfläche stellt sich hauptsächlich als gärtnerisch genutzte Fläche bzw. als Schotterfläche 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 keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen.

5.3 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 Eingriffsumfang 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

Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen										
Ergänzungsfläche										
Bestand					Planung					Bilanz
Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Biotoptyp	Code	Wert	Fläche*	Wertpunkte	Wertpunkte
gemäß TLUG 2001		A	B	C=AxB	gemäß TLUG 2001		D	E	F=DxE	G=F-C
sonstige Verkehrsflächen (teilw. Flurstk. 1/1)	9219	10	125 m²	1.250 WP	Σ bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4: ergibt 0,6 x Fläche Baugrundstück)	9110	0	195 m²	0 WP	
Gartenbrache (teilw. Flurstk. 1/1)	9359	25	200 m²	5.000 WP	Σ nicht bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4: ergibt 0,4 x Fläche Baugrundstücke)	9110	20	130 m²	2.600 WP	
Gartenbrache (teilw. Flurstk. 1/1)	9359	25	240 m²	6.000 WP	Anpflanzung Obstbäume 8 Stück (Flächenansatz: 30m²/Baum; auch außerhalb E-Fläche möglich)		40	240 m²	9.600 WP	
Summen Ergänzungsfläche:			565 m²	12.250 WP				565 m²	12.200 WP	-50 WP

Mit der 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-, Minimierung- 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 „Einfügebotes“ an der vorhandenen örtlichen Baustruktur orientieren.			x
Als Ausgleich erfolgt die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken. <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzabstand 8 m • Verwendung von Hochstämmen, SU 10-12 • Anzahl 8 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	x	x	x

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			
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 Baumschul-pflanzen“ 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			
<u>Bauzeitenregelung:</u> 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 Bebauung 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 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		x	

<p>möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.</p>			
<p>Zur <u>Erhaltung des Mutterbodens</u> (§ 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.</p>		<p>x</p>	
<p>Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, 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 bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. 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 solange 		<p>x</p>	

<p>ordnungsgemäß zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 			
<p>Berücksichtigung <u>der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser</u> in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie</p>		x	

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Größe der Ergänzungsfläche die erforderliche Ausgleichsbepflanzung durch hochstämmige Obstbäume auf den Grundstück selbst vorgenommen werden kann. Dabei muss die Bepflanzung sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche befinden. Zur rechtlichen Sicherung bedarf es eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Landkreis und der Gemeinde.

5.4 Bau-, Kultur- und Bodendenkmale

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 0361-573223340) 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.

Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind daher dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar jeweils mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des ausgewiesenen Denkmalensembles "Historischer Ortskern Vatterode", das als Kulturdenkmal gemäß § 2 ThürDSchG in das Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen eingetragen worden ist.

Innerhalb des Denkmalensembles ist der kennzeichnende Ortsgrundriss geschützt. Es wird bestimmt von der Struktur der Bebauung, d. h. der Lage, Struktur und Hierarchie der Parzellen, dem Straßensystem, der Anger- bzw. Platzform, dem Verhältnis von Straßenraum, Haus und Hof und Typik der Bebauung. Weiterhin ist in den Grenzen des Ensembles das kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbild geschützt, d. h., u. a. die Lage, Ausrichtung und Kubatur der einzelnen Gebäude und ihre von außen zu erlebende Substanz. Hierzu gehören die gestaltprägenden Elemente und Formen wie Fassadenstruktur und -gestalt, Dachform, -gestalt und -eindeckung, Fenster- und Türgestaltung; darüber hinaus die Gestalt der Straßenräume.

Die geplante Bebauung muss sich in das Denkmalensemble einfügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hier eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 14 ThürDSchG ist im Zuge konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

5.5 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Die Ergänzungsfläche ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. 03. 1998 (BGBl. I S. 502) erfasst.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Ergänzungsfläche wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und Stellplätzen einschl. deren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Anlagen für die Brauchwassersammlung und Regenrückhaltung werden nicht mit in die Berechnung einbezogen.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme für die mit der Ergänzungsfläche vorbereiteten neuen Eingriffe, werden auf dem Grundstück hochstämmige Obstbäume angepflanzt. Dabei muss die Bepflanzung sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche befinden, sondern kann auch außerhalb dieser Grenze auf dem Grundstück erbracht werden. Zur rechtlichen Sicherung bedarf es eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Landkreis und der Gemeinde.

7. Rechtsgrundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzeichenverordnung - PlanzV
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG

8. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke wird gegebenenfalls ein Bodenordnungsverfahren nach § 45ff BauGB durchgeführt.

9. Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung der Ergänzungssatzung „Dorfstraße“ gemäß § 34 Nr. 4 Abs. 3 BauGB entstehen folgende Kosten:

- Kosten für Planung
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
- Kosten für Vermessung
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen

Die jeweiligen Kosten sind durch den zukünftigen Bauwilligen zu tragen.

Aufgestellt:
Uder, im Dezember 2020



C. Vogler
AI GmbH KVU