Entwurf zur

Begründung

zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sonnenstein für den Ortsteil Zwinge Landkreis Eichsfeld

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Stand: 05/2021

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

Auftraggeber: Gemeinde Sonnenstein
Bahnhofstraße 12
37345 Sonnenstein

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ... 3
2. Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches ... 3
2.1 Lage und Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ... 3
2.2 Beschreibung des Satzungsgebietes ... 5
2.3 Beschreibung der Ergänzungsfläche ... 6
3. Verhältnis zu bestehenden Planungen und Vorgaben ... 7
3.1 Regionalplanung ... 7
3.2 Flächennutzungsplan ... 8
3.3 Allgemeine Definition des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 1 BauGB / Deklaratorische Festlegung ... 8
3.4 Gegenwärtiges Baurecht / Klarstellungs- und Ergänzungssatzung + Bebauungspläne . 9
3.5 Vorgaben aus Hochwasserschutz ... 10
4. Städtebauliches Konzept ... 10
4.1 Klarstellungssatzung ... 10
4.2 Ergänzungssatzung ... 10
4.3 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur ... 11
4.4 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung ... 13
4.4.1 Verkehrserschließung ... 13
4.4.2 Strom- und Gasversorgung ... 14
4.4.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ... 14
4.4.4 Löschwasserversorgung ... 15
4.4.5 Telekommunikation ... 15
4.4.6 Oberflächenabfluss und Erosion ... 16
4.4.7 Abfallentsorgung ... 16
4.5 Umweltbelange ... 17
4.5.1 Allgemeines ... 17
4.5.2 Schutzgutbetrachtungen ... 18
4.5.3 Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung und Kompensation) ... 21
4.5.4 Immissionsschutz ... 26
4.5.5 Bau- und Bodendenkmale ... 26
4.5.6 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen ... 26
5. Planinhalte und Festsetzungen ... 26
5.1 Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ... 26
5.2 Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ... 27
5.2.1 Ergänzungsgegenstand ... 27

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 27
5.3 Grünordnerische Festsetzungen ... 28
5.3.1 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) ... 28
5.4 Hinweise ... 28
6. Verfahrensablauf ... 29
7. Rechtsgrundlagen ... 29
8. Plangrundlage ... 30
9. Bodenordnung ... 30

1. Ziele und Zwecke der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Landgemeinde Sonnenstein für den Ortsteil Zwinge 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 des Ortsteils Zwinge 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 im Ortsteil Zwinge 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 Ortschaft 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 einzelnen Erweiterungsflächen, für die auf diesem Wege die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB erreicht werden soll. Durch die Ergänzungsfläche werden an einem Standort neue Möglichkeiten für eine Bebauung geschaffen.

2. Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage und Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

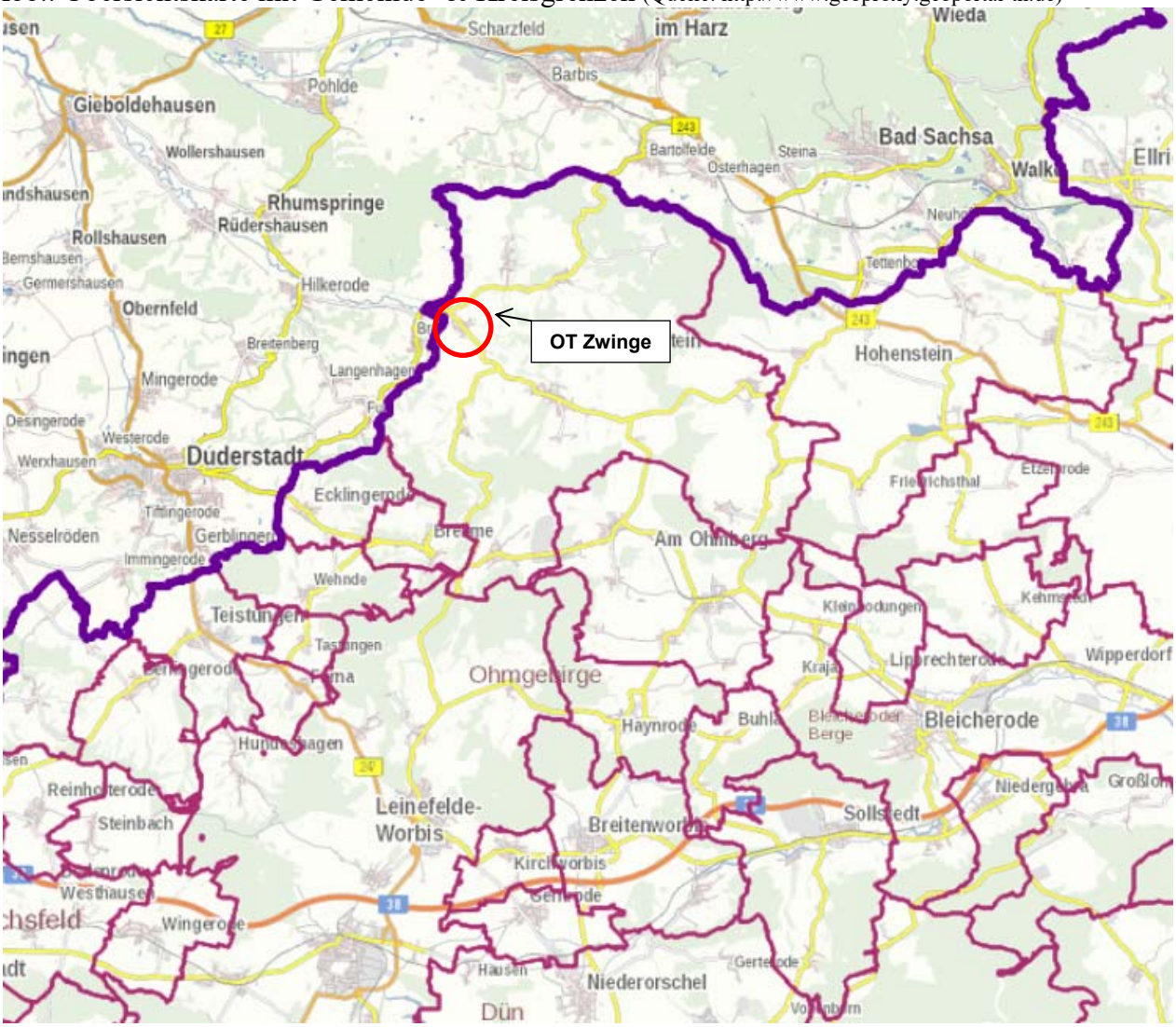
Zwinge gehört als Ortsteil der Landgemeinde „Sonnenstein“ mit Sitz in Weißenborn-Lüderode an.

Die Landgemeinde Sonnenstein liegt im Nordwesten des Freistaates Thüringen, im Norden des Landkreis Eichsfeld.

Die nächsten Städte sind die Einheitsstadt Leinefelde - Worbis (ca. 14 km bis zum OT Worbis) südlich, Duderstadt (Niedersachsen, ca. 9 km) südwestlich, Bleicherode (ca. 18 km) südöstlich sowie Nordhausen (ca. 39 km) östlich von Zwinge gelegen.

Der nächste Ortsteil der Landgemeinde Sonnenstein zu Zwinge ist Silkerode, das ca. 2 km nordöstlich liegt. Der Verwaltungssitz der Landgemeinde in Weißenborn-Lüderode befindet sich in ca. 4km Entfernung. Die Gemarkung von Zwinge grenzt im Norden an Silkerode, westlich an Bockelnhagen, südwestlich an Weißenborn und südlich an Jützenbach. Westlich grenzt der Ortsteil an die Landesgrenze zu Niedersachsen.

Abb.: Übersichtskarte mit Gemeinde- & Kreisgrenzen (Quelle: http://www.geoproxy.geoportal-th.de)



Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beinhaltet neben den Siedlungsflächen der Ortschaft Zwinge, die als „Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (im Sinne des § 34 Baugesetzbuch – BauGB) definiert werden, einzelne zur Ergänzung einbezogene Außenbereichsflächen, die durch die Ergänzung zu Innenbereichen im Sinne des § 34 BauGB werden, sowie einen rechtskräftigen Bebauungsplan und eine Ergänzungssatzung.

Die außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Flächen werden in der Regel als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB betrachtet

Die räumlichen Geltungsbereiche der Satzung sind in der beigefügten Plankarte graphisch dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

2.2 Beschreibung des Satzungsgebietes

Die Bau- und Siedlungsstruktur von Zwinge orientiert sich weitestgehend an der Landesstraße L 1012, die innerhalb der Ortslage als Zwinger Dorfstraße geführt wird. Die straßenbegleitende Bebauung setzt sich ebenso entlang der innergebietlichen, teilweise ringförmigen Erschließungs- und Anliegerstraßen (Hinterdorf , Kirchtal, Bergstraße, Zwinger Winkel und Bahnhofstraße) fort.

Die Flächen um den weitgehend gewachsenen Siedlungskörper, werden überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Größere innergebietliche öffentliche Grünanlagen sind nicht vorhanden. Es handelt sich hauptsächlich um Grünanlagen der an den Erschließungsstraßen liegenden Baugrundstücke, die sich in den rückwärtigen Bereichen befinden.

Die Ortslage hat einen ländlich geprägten Charakter und ist dem Siedlungstyp Wohngemeinde zuzuordnen. Auf den meisten Grundstücken sind Nebengebäude vorhanden, die als Stallungen für Kleintiere, als Garagen, Werkstätten oder ähnliche Verwendung genutzt werden. Die Siedlungsstruktur stellt sich ländlich und vielfältig dar, die Straßenräume sind kleinteilig und gut gegliedert.

Abb.: Luftbild der Ortschaft Zwinge (Quelle: http://www.geoproxy.geoportal-th.de)

Die Ortslage ist an verschiedenen Stellen betroffen durch das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Ellersystem - Weilröder Wald - Sülzensee“, dieses ist Bestandteil des EG Vogelschutzgebietes „Ellersystem - Weilröder Wald - Sülzensee“.

Abb.: Luftbild der Ortschaft Zwinge mit Darstellung Vogelschutzgebiet (Quelle: TLUG Kartendienst)

2.3 Beschreibung der Ergänzungsfläche

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der Lage der Ergänzungsfläche E1 an einer voll ausgebauten Ortsstraße kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Dies spiegelt sich auch anhand der eingegangenen Stellungnahmen der Ver- und Entsorger wieder, die durchgehend positiv aufgestellt waren.

Aus der Nutzung der angrenzenden bzw. der gegenüberliegende Seite der Bergstraße im Zusammenhang bestehenden Bebauung und deren typischem Maß der baulichen Nutzung kann zweifelsfrei eine Prägung für künftige Bauvorhaben abgeleitet werden, durch die sich der Maßstab für die bauliche Entwicklung in der Ergänzungsfläche bestimmen lässt. Die angrenzende vorhandene Bebauung stellt einen städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung dar.

Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich am östlichen Rand der Ortslage. Die Ergänzungsfläche ermöglicht den Lückenschluss der straßenbegleitenden Bebauung bis zu den bestehenden Gebäuden. Eine städtebaulich gewünschte Arrondierung des Ortsrandes wird ermöglicht und einer städtebaulichen Splitterwirkung wird in diesem Bereich somit entgegengewirkt. Die Erschließung der Fläche wird über die „Bergstraße“ gewährleistet. Die Ergänzungsfläche liegt in voller Breite an der Erschließungsstraße und wird in ihrer Tiefe durch eine festgesetzte Bautiefe von 30 m begrenzt. Im Anschluss hierzu wird zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausgleichsregelung eine 5 m breite Pflanzfläche (Obstbaumreihe) angeordnet. Die Topographie stellt sich auf beiden Seiten der Bergstraße als Hanglage dar, sodass auch hieraus eine entsprechende Prägung erwächst.

Grundsätzlich werden bei der Ergänzungsfläche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und die Einbindung der Landschaft städtebaulich gewährleistet.

3. Verhältnis zu bestehenden Planungen und Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Der Ortsteil Zwinge 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan liegt für den Ortsteil Zwinge nicht vor.

3.3 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. 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 Einfügeerfordernis 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 Ergänzungsatzung 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 Erweiterungsflächen E1 diese Bedingungen vollumfänglich. Dies wird auch durch die im Rahmen der 1. Trägerbeteiligung eingegangen Stellungnahmen der Ver- und Entsorger belegt, welche durchgängig positiv im Hinblick auf die technische Erschließung ausgefallen sind. So wird die Ergänzungsfläche E1 mit dieser Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit festgelegt.

3.4 Gegenwärtiges Baurecht / Klarstellungs- und Ergänzungssatzung + Bebauungspläne

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 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 für den Ortsteil Zwinge dar.

Für bauliche Ergänzungen wurden bereits eine Ergänzungsfläche (Ergänzungsatzung „Im Hinterdorf“) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Sie befindet sich westlich der Ortsdurchfahrt im Bereich der Straße Hinterdorf.

Nördlich der Ortslage wurde durch den VB-Plan “Photovoltaik-Freiflächenanlage Alte Ziegelei Zwinge“ Planungsrecht für eine Photovoltaikanlage geschaffen.
Die Ergänzungsfläche und der Geltungsbereiches des VB-Planes sind im Planteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dargestellt.

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

3.5 Vorgaben aus Hochwasserschutz

Die Ortslage wird durch das Gewässer II. Ordnung „Weilröder Eller“ gequert bzw. tangiert. In der Planzeichnung wird das dazugehörige vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gekennzeichnet.

Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten auch für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. D.h. grundsätzlich dürfen innerhalb vorläufig festgesetzter Überschwemmungsgebiete keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden und die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind verbindlich. Eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden somit berücksichtigt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Klarstellungssatzung

Die Klarstellungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 unterliegen nicht planerischem Ermessen. Die Innenbereichsabgrenzung richtet sich alleinig nach der Innenbereichsqualität der Flächen. Die Lage der Grenzen wurde im Vorfeld mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld abgestimmt.

4.2 Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Sonnenstein ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.3 und im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, Kapitel .2.2.11) als Grundzentrum ausgewiesen.
In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere die Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, die regionale Verkehrsfunktion und die primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion (LEP 2025, Kapitel 2.2.12).

Ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten, wie z. B. Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum, nehmen Grundzentren stabilisierende Funktionen wahr. Um die Tragfähigkeit der vorzuhaltenden Infrastrukturen und Dienstleistungen sicherzustellen, ist die langfristige und nachhaltige Entwicklung von Ortschaften mit überregionaler Bedeutung / Zentralen Orten zwingend erforderlich.

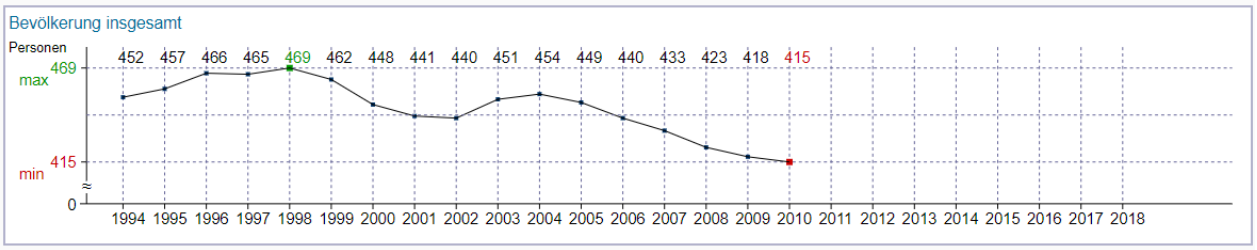
Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wird darauf hingewiesen, dass „die historisch gewachsene, für Thüringen typische kleinteilige und polyzentrische Siedlungsstruktur„ dazu geführt hat, dass alle Teilräume Thüringens als Wohnstandorte genutzt werden können. Unter Beachtung des gesellschaftlichen und demografischen Wandels sind für die Sicherung der Wohnfunktionen Anpassungsmaßnahmen erforderlich (LEP 2025, Begründung zu 2.5.1).

Auf eine günstige demographische Entwicklung soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen hingewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Dabei soll eine Stabilisierung der räumlichen Bevölkerungsverteilung, sowie die Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in allen Teilräumen und Kommunen der Planungsregion angestrebt werden.

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Auf Grund des Zusammenschlusses zur Landgemeinde Sonnenstein am 01. Dezember 2011 liegen, seitens des statistischen Landesamtes keine Bevölkerungszahlen vor.
Zwischen 1994 und 2010 hat sich die Bevölkerungszahl in Zwinge von 452 auf 415 reduziert.

Abb.: Bevölkerungsentwicklung Zwinge (Quelle: www.tls.thueringen.de)



In der Landgemeinde Sonnenstein setzt sich die Tendenz der Bevölkerungsentwicklung mit einer Abnahme der Einwohnerzahlen von 6,1 % zwischen 2011 und 2018 fort. Vor allem ein Fortzug jüngerer Bewohner ist zu verzeichnen. Allerdings ist in den vergangenen Jahren auch eine Tendenz zur Rückkehr der Fortgezogenen zu verzeichnen. Dies geschieht meistens, wenn Verkäufe von leerstehenden Gebäuden anstehen bzw. Mietwohnungen wieder verfügbar sind.

Um ein weiteres Absinken der Bevölkerungszahl und den damit verbundenen Folgen (u.a. Überalterung, Auslastungsprobleme der Infrastruktureinrichtungen) zu begegnen, beabsichtigt die Gemeinde, alle Voraussetzungen zu schaffen, um Zuzüge ehemaliger Ortsansässiger zu begünstigen und Wegzüge zu reduzieren.
Es erfolgt daher die Neuausweisung von der Ergänzungsflächen E1. Die Ausweisung der Flächen erfolgt maßgeblich aufgrund der direkten Nachfrage nach attraktivem Bauland und der Initiative der jetzigen Eigentümer der Grundstücke. Dies entspricht auch dem Willen der Gemeinde Sonnenstein bzw. des Ortsteiles Zwinge. An die Gemeindevertreter wurden bereits mehrfach von den verschiedensten potentiellen Bauwerbern Anfragen an die Gemeinde nach möglichen Bauplätzen gestellt. Mangels Verfügbarkeit konnten jedoch keine Grundstücke vermittelt werden.

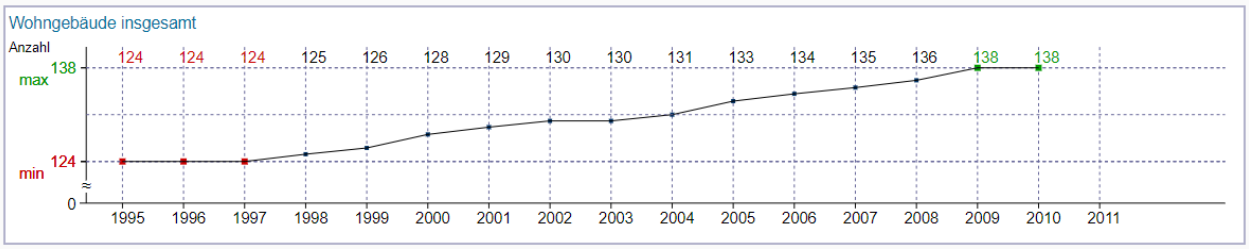
4.3 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Im Vergleich zur bestehenden Bau- und Freiflächenstruktur in Zwinge wird sich durch die Planung nichts Grundlegendes ändern. Nur die neue Ergänzungsflächen E1 hat geringfügig Auswirkungen auf die Bau- und Freiflächenstruktur:

- es wird landwirtschaftliche Fläche (Acker- / Grün- und Gartenland) verringert,
- durch straßenbegleitende Baugrundstücke kann eine effiziente Erschließungsstruktur (beidseitige Straßenrandbebauung) und ein angepasster Ortsrand mit rückwärtigen Gärten hergestellt werden.

Die mit der Neuergänzung verbundene Reduzierung der Freiflächenstruktur wird durch Aufwertungsmaßnahmen auf den davon berührten Baugrundstücken kompensiert.

Abb.: Entwicklung Wohngebäude Zwinge (Quelle: www.tls.thueringen.de)



Die Entwicklung im Ortsteil Zwinge zeigt, dass der stete Bedarf an Wohnbauflächen nicht ausreichend gedeckt werden kann. Es sind derzeitig keine Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar. Der Wohnungs- und Gebäudebestand in Zwinge ist geprägt durch einen sehr hohen Anteil an Privateigentum.
Der Ortskern wird bestimmt durch Bebauung die zum Teil vor deutlich mehr als 50 Jahren errichtet wurde. Auf Grund der Heimatverbundenheit kann der Pflege- und Erhaltungszustand der Gebäude im Wesentlichen als gut bezeichnet werden. Ein allgemeiner Sanierungsstau ist bei diesen Objekten nicht erkennbar.

Die Errichtung von Eigenheimen war vor 1990 in der Regel durch vorgeschriebene Typenprojekte und Materialknappheit stark reglementiert. Außerdem wurde versucht jeden sich bietenden Wohnraum privat zu bewirtschaften. Niemand war interessiert, so zu bauen, dass abgeschlossene Wohnungen möglich wurden, da man sonst zwangsweise Mieter zugewiesen bekommen hätte. Kinder wohnten übergangsweise bei den Eltern bis aus Platzmangel Eigenbedarf anstand.

Heute hat man in Zwinge den Umstand, dass gerade in vielen DDR-Eigenheimen nur noch die damaligen Erbauer, zwei Personen, wohnen. Der Umbau dieser Häuser zu eventuellen Zweifamilienhäusern wäre, wenn entsprechend des Baugrundstückzuschnittes bauordnungsrechtlich überhaupt möglich, sehr aufwändig und teuer.

Aktuell stehen in Zwinge weder Häuser noch Wohnungen als Mietobjekte zur Verfügung. Zum Kauf stehende Eigentumswohnungen oder Baugrundstücke stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

In der Ortslage von Zwinge befinden sich nur relativ wenige Baulücken und Leerstände. Die vorhandenen Gebäude und Flächen sind in den meisten Fällen zwar offensichtlich als Potential verfügbar, können aber aufgrund verschiedener Hintergründe nicht wirklich genutzt werden. Gründe für eine Nichtverfügbarkeit sind unter anderem, dass die Flächen als Hausgarten durch die Eigentümer genutzt werden, aufgrund von Eigenbedarfsanmeldungen für eine spätere Bebauung vorgesehen sind, durch Nebenerwerbslandwirte für den Futtermittelanbau genutzt werden oder aus anderen Gründen unverkäuflich sind. Anfragen von potentiellen Bauwerbern an die Eigentümer führten nur selten zu einem zufriedenstellendem Ergebnis. Dieser Umstand ist bei der zukünftigen Neuausweisung von Wohnflächen zu berücksichtigen.

Leerstände sind in der Regel auf Anwesen mit einem gehörigen Sanierungsrückstand zurückzuführen. Grundsätzlich konnte ein langer Leerstand von Wohnhäusern in den vergangenen Jahren in der Gemeinde Zwinge nicht nachgewiesen werden. Der Wechsel von Eigentümern und Bewohnern fand in der Regel innerhalb kurzer Zeit statt.

Der Bedarf an Bauplätzen innerhalb der Ortslage ergibt sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass viele Familien mehrere Kinder haben und eine Erbteilung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern nicht mehr möglich erscheint. In Verbindung mit der Heimatverbundenheit der

Einwohner ergibt sich somit der Bedarf an Bauplätzen der mit der Ergänzungsfläche E1 gedeckt werden soll.

Analog der bestehenden baulichen Strukturen am Ortsrand von Zwinge ist auf der Ergänzungsfläche eine Reduzierung der Bebauungsdichte vorgesehen, um den Übergang von Ortslage in den Außenbereich städtebaulich einzubinden. Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen auf den Ergänzungsflächen wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die Ergänzungsfläche stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage dar. Durch die Ergänzungsfläche werden insgesamt ca. vier Bauplätze geschaffen, die auch tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen, da die Gemeinde Zugriff auf die Flächen hat, bzw. die Eigentümer gewillt sind die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Die geplante Größenordnung von vier Bauplätzen ist in Bezug auf die Gesamtgröße des Ortsteils Zwinge ein realistischer Wert, der den örtlichen Eigenbedarf zumindest kurzfristig decken kann.

4.4 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medienerschließung. Der Anschluss der Ergänzungsflächen an die bestehenden Erschließungsanlagen in der Ortslage Zwinge 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 Bebauungen an die Versorgungsanlagen erfolgt erst auf Antrag der Bauherren und Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen. Der Anschluss an die Versorgungsanlagen ist kosten- bzw. gebührenpflichtig.

4.4.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt weiterhin über die querende Landesstraße L 1012 und im nördlichen Bereich über die L 1013.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über ein differenziertes Netz aus meist ringförmigen Erschließungs- und Anliegerstraßen. Das wird auch für die neuen Ergänzungsflächen genutzt.

4.4.2 Strom- und Gasversorgung

Stromversorgung
Die Stromversorgung wird grundsätzlich durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG gewährleistet. Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen und können somit der Erschließung der neuen Ergänzungsfläche dienen.

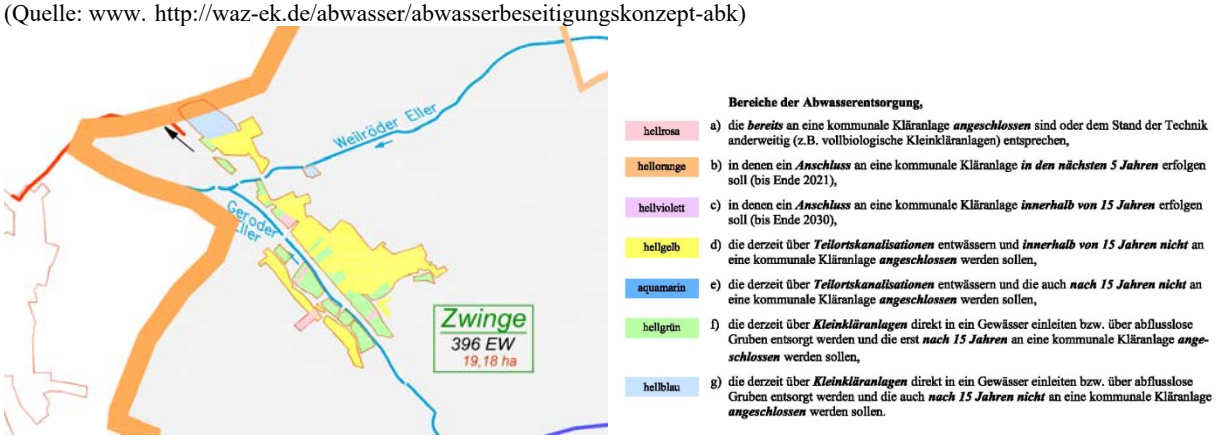
Gasversorgung
Die Energieversorgung mit Erdgas wird grundsätzlich durch die EW Eichsfeldgas GmbH gewährleistet. Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen und können somit der Erschließung der neuen Ergänzungsfläche dienen.

4.4.3 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Trinkwasserversorgung
In den angrenzenden Straßenraum der Ergänzungsfläche sind Leitungen der Trinkwasserversorgung vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Leitungen für die Erschließung der Grundstücke verwendet werden können. Alle Flächen können an die vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden. Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung wird durch den zuständigen Wasser-Abwasserzweckverband (WAZ) „Eichsfelder Kessel“ gewährleistet.

Abwasserentsorgung
Der kommunale Aufgabenträger für die Wasserver- und Entsorgung in der Ortslage Zwinge ist der Wasser-Abwasserzweckverband (WAZ) „Eichsfelder Kessel“. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird durch den WAZ gewährleistet.
Zum Aufgabenbereich des WAZ gehört insbesondere das auf den Grundstücken anfallende, häusliche Abwasser, Oberflächenwasser und Abwasser aus gewerblichen und industriellen Anlagen abzunehmen, schadlos abzuleiten und zu beseitigen.
Zur Umsetzung der Anforderungen wurde durch den WAZ ein Abwasserbeseitigungskonzept erarbeitet, in dem der Umgang mit den jeweiligen Abwässern geregelt ist.

Abb.: Auszug aus Abwasserbeseitigungskonzept 2015-2021
(Quelle: www. http://waz-ek.de/abwasser/abwasserbeseitigungskonzept-abk)



In Einzelbereichen der Ortschaft erfolgt die bestehende Entwässerung über verschiedene Systeme, z. B, Teilortskanalisation, Kleinkläranlagen mit Direkteinleitung, abflusslose Gruben. Direkteinleiter und Indirekteinleiter in Gewässer, die dauerhaft nicht an öffentliche Abwasseranlagen angeschlossen werden sollen, werden durch die Untere Wasserbehörde aufgefordert, grundstücksbezogene Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu errichten (Vollbiologie).

Im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Errichtung von Gebäuden im Bereich der Ergänzungsflächen muss die Entwässerung der jeweiligen Grundstücke im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband und die Ausführungsdetails abgestimmt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass um die abwassertechnische Entsorgung zu ermöglichen, die Grundstücke 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, die jeweils auf den Grundstück anzuordnen sind, angeschlossen werden müssen. Die Behandlung der anfallenden Abwässer soll in einer Kleinkläranlage nach der DIN 4261, Teil 2 und Teil 3 sowie nach DIN EN 12566-3erfolgen.

Die prinzipielle Führung der Abwasserleitungen, entsprechend der ortsüblichen Infrastruktur, ist im Erschließungsprojekt zu präzisieren.

Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben. Ist eine Versickerung nicht möglich wird eine Regenwassernutzung empfohlen.

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 Grundstücks-eigentümerwirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern. Die Grundstücksentwässerungsplanungen sind dem WAZ zur Zustimmung vorzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

4.4.4 Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert. Das Löschwasser kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes bzw. aus dem Bachlauf der Eller entnommen werden.
Auf Grund der Lage der Ergänzungsfläche und der räumliche Nähe zu bestehenden Bebauungen ergibt sich keine Erhöhung des Löschwasserbedarfes.
Der Grundschutz von 48 m^3/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet.

4.4.5 Telekommunikation

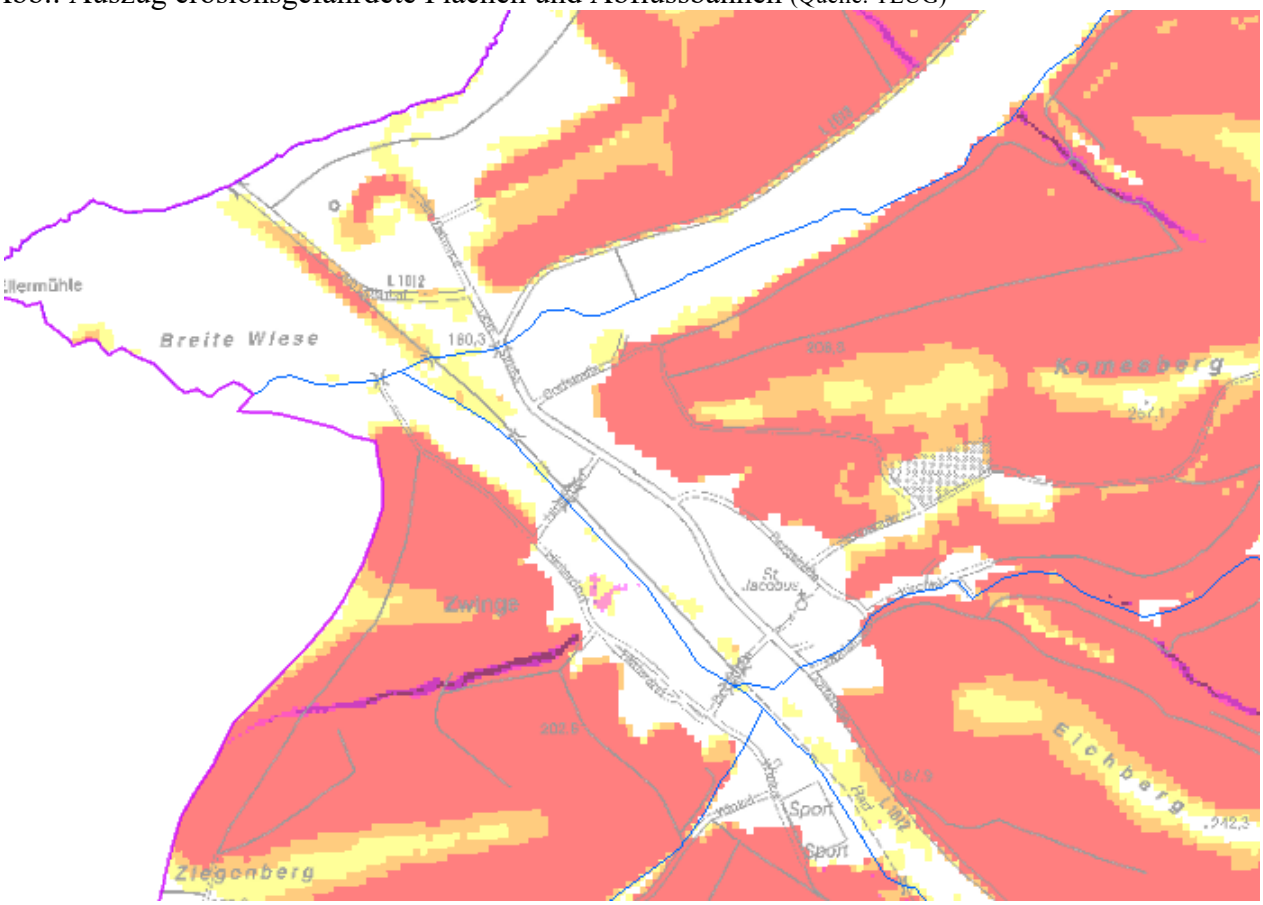
Die Telekommunikationsversorgung wird grundsätzlich durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet. Die Hauptversorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen und können somit der Erschließung der neuen Ergänzungsfläche dienen.

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Alternativ ist die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages denkbar. Damit ist eine grundsätzliche Erschließbarkeit gegeben, die im weiteren Verfahren umzusetzen ist.

4.4.6 Oberflächenabfluss und Erosion

Hinsichtlich potentieller Gefahr durch Oberflächenabfluss und Erosion wird darauf hingewiesen, dass die beidseitig oberhalb der Ortslage liegenden Ackerflächen aufgrund der natürlichen Standortgegebenheiten eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion besitzen. Für diese Ackerflächen besteht eine äußerst hohe potentielle Gefährdung für flächenhafte Wassererosion. Der Oberflächenabfluss und Entwässerung dieser Flächen erfolgt in Richtung der Ortslage. Zwei Tiefenlinien werden im Prognose-Modell der TLUG als Abflussbahn mit überwiegend äußerst hoher Erosionsgefährdung dargestellt. Die Ergänzungsflächen sind hiervon nicht betroffen.

Abb.: Auszug erosionsgefährdete Flächen und Abflussbahnen (Quelle: TLUG)



Im Rahmen der Ausführungsplanung sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz auf der Ergänzungsfläche vorzusehen. Eine Festsetzung von Schutzmaßnahmen über das Planungsinstrument der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht ratsam, da die konkreten Bauprojekte in den Ergänzungsflächen nicht feststehen.

4.4.7 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.

4.5 Umweltbelange

4.5.1 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 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 sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Auch liegt 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 erfordert 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 den neuen Ergänzungsflächen berührten Schutzgüter. Auch wurde geprüft, ob sich Anhaltspunkte dafür ergeben, dass von der Planung Verbotstatbestände des Arten- bzw. Biotopschutzes betroffen sind.

4.5.2 Schutzgutbetrachtungen

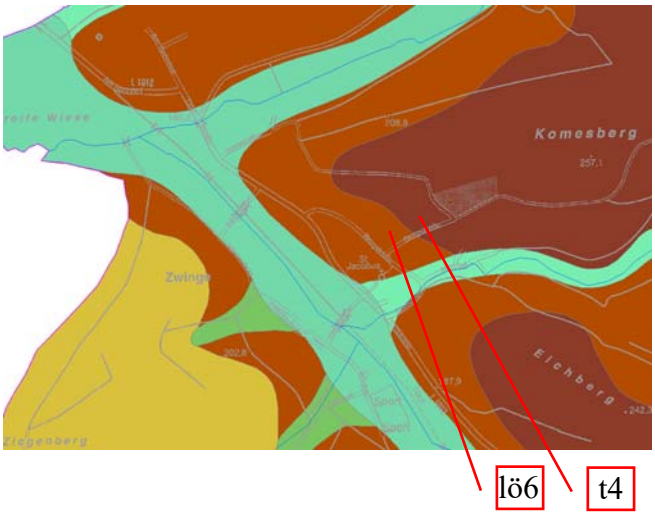
Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen dargelegt. Mit der vorliegenden Planung werden keine Festsetzungen getroffen, durch die eine Errichtung von umweltschutzrelevanten Anlagen oder Einrichtungen ermöglicht wird.

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**
Allgemeine Angaben u. Luftbild E1: - ca. 5.550 m² Gesamtfläche (inkl. Straße) - 4 Baugrundstücke - überbaubare Grundfläche max. 1.904 m² - nicht überbaubare Grundfläche 2.327 m² - 729 m² Pflanzfläche		
Pflanzen und Tiere		
Extensivgrünland (Code 4200) bzw. Flora: (im Durchschnitt < 10 Arten pro m²) Fauna: artenarm (aufgrund intensiver Nutzung, durch vertikale Gebäude- und Baumstrukturen in der Umgebung keine Feldvögel zu erwarten). Beeinträchtigungen: intensive Nutzung.		Der Lebensraum ist als monostrukturiert einzuschätzen. Aufgrund intensiver Bewirtschaftung liegen zum Teil Strukturen mit geringer Naturnähe vor. Sie bieten nur begrenzte Nahrungs- und Lebensräume. Diese Biotoptypen sind durch ihre Artenarmut geprägt.
Potenzial für Artenschutz Extensivgrünland weist nur ein stark verarmtes Artenspektrum auf. Allerdings hat es oft Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat vor allem für Zugvögel.		Der Lebensraumtyp ist im umgebenden Landschaftsraum häufig anzutreffen. Durch hohe anthropogene Beeinflussung der natürlichen Gegebenheiten verfügt er über eine geringere ökologische Wertigkeit.

	Mit der neuen Nutzung als Wohnbaufläche ist der 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. Im Hinblick auf die Vorbelastungen und die Umgebungsstruktur des Lebensraumes für den Arten- und Biotopschutz ist von einem wenig erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. <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 die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Damit ist ein Ausnahmeantrag gemäß §45 BNatSchG nicht erforderlich.
Boden und Wasser	
Der Planbereich befindet sich im Untersuchungsgebiet des „Nordthüringer Buntsandsteinland“ (Buntsandstein-Hügelländer) Die anstehenden Bodenformen variiert zwischen der Ergänzungsfläche: E1: Löss, sandig – Braunerde/-Parabraunerde (lö6) Tom, lehmiger Ton (tonige Sedimente des höheren Zechsteins; t4 Die Böden im Plangebiet unterliegen geringen anthropogenen oberflächigen Störungen in Folge der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Vegetationsfreie Flächen sind stärker der Erosion ausgesetzt. Bodenverdichtungen beeinträchtigen die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt (biotische Standortfunktion, Regler- und Speicherfunktion für Wasser und Nährstoffe und Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion).	Abb.: Zwinge, bodengeologisch (Quelle: www.tlug-jena.de) 

Gemäß der durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) durchgeführten Gesamtbewertung der Bodenteilfunktionen wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Bewertung für die Bauleitplanung nach den Kategorien sehr hoch (5) bis sehr gering (1) eingestuft.	 Für die Ergänzungsfläche E1 ergibt sich eine Gesamtbewertung von 3.433,0 und diese wird somit mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad eingestuft. Durch die geplante Bebauung werden Bodenflächen versiegelt und die ökologischen Bodenfunktionen gehen verloren. 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), wird zur Ermittlung eines Orientierungswertes für die Kompensation auf den zu erwartenden Wertverlust nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) Bezug genommen (Biotopwertverfahren). Entsprechende Hinweise zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen werden in die Satzung mit aufgenommen.
In der Ergänzungsfläche E1 ist kein Oberflächengewässer vorhanden.	Die Beeinflussung des Grundwasserstandes und dessen Verschmutzungsempfindlichkeit, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist in den Ergänzungsbereichen als „gering“ einzustufen. Ursache dafür ist die geringe Bebauungsdichte. Die Bedeutung der Ergänzungsflächen für die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasser-haushaltes ist gering.

Hochwasserschutz	
Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.	Nicht betroffen.
Luft und Klima	
Offene, weitgehend baumlose Flächen mit starker sommerlicher Erwärmung/ starke Temperaturschwankungen). Für das unmittelbare Untersuchungsgebiet liegen keine Datengrundlagen zur Beurteilung der lufthygienischen Situation vor.	Aufgrund der Größe der Ergänzungsfläche ist nicht von einer Überschreitung von relevanten Grenz- und Orientierungswerten auszugehen. Durch die Lage der Ergänzungsfläche zur Hauptwindrichtung und der Ortschaft lassen sich wesentliche Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr ausschließen. 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 als Intensivgrünland 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 Flächen hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen.

4.5.3 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 Tabellen E1 bis E3).

Abb.: Eingriffsbilanzierung Ergänzungsfläche E1

Bereich /Bezeichnung	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
Ergänzungsfläche E1	**Extensivgrünland** (Flurstk. 63/4; 63/5; 63/6; 63/7*)	4200	25	4.230 m²	105.750 WP	**Summe bebaubare Grundstücksfläche** (GRZ 0,3: ergibt 0,45 x Fläche Baugrundstücke; Anzahl Bauplätze auf E-Fläche **4 Stück**)	9110	0	1.904 m²	0 WP	
						Σ nicht bebaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3: ergibt 0,55 x Fläche Baugrundstücke)	9110	20	2.327 m²	46.530 WP	
						Pflanzfläche (Anpflanzung Obstbäume im Abstand ca. 8 m -- > 28 Stück)	6510	35	729 m²	25.515 WP	
	Straße inkl. Nebenanlagen	9212	0	1.320 m²	0 WP	**Straße inkl. Nebenanlagen**	9212	0	1.320 m²	0 WP	
Summen Ergänzungsfläche E1 :				**5.550 m²**	**105.750 WP**				**6.279 m²**	**72.045 WP**	**-33.705 WP**

Der Ausgleich der Wertpunktdifferenz erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Sonnenstein.

* Fläche mit CAD ermittelt;
vgl. Anlage zur Bewertung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Biotopwertungsmethode nach TMLNU (2005).

Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Ergänzungsflächen verbleibt ein Kompensationsdefizit, das extern auszugleichen ist.

Im Ergebnis der Bilanzierung der Ergänzungsfläche E1 verbleibt ein Verlust von 33.705 Wertpunkten. Das bilanzierte Wertdefizit wird über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen. Um die erforderlichen Wertpunkte zu sichern, ist hierzu eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Eichsfeld und der Gemeinde zu treffen.

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

Wirksam für Schutzgut **Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen**	**Biolog. Vielfalt Pflanzen, Tiere**	**Boden, Wasser**	**Klima Land-schaft, Mensch**
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 auf den jeweiligen Baugrundstücken. • Pflanzabstand ca. 8 m • Verwendung von Hochstämmen, SU 10-12 • 18 Stück • Anbringung von Verbiss Schutz **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 **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	x	x	x
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		
Mitwirkungspflicht: Sollten sich bei der Realisierung der der Planung 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		
Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.		x	x
Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung 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, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731: - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine		x	

Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig. - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Bau-straßen) 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/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern. - Eine 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. - Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft" und Verbraucherschutz "Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" ist im Rahmen der Ausführungsplanung und anschließenden Durchführung zu berücksichtigen. (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf) - Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen			

Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.			
Berücksichtigung der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie		x	

4.5.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange sind keine neuen Konflikte von Vorhaben nach § 34 BauGB zu erwarten.

4.5.5 Bau- 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.: 03643/818340) 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.

4.5.6 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Die zusätzliche Ergänzungsfläche der o.g. Satzung 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. Dies gilt ebenso für die restlichen Flächen der vorliegenden Satzung.

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.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist gekennzeichnet durch ein aufgrund der Anzahl der vorhandenen Bauten erzeugtes gewisses Gewicht und die Ablesbarkeit eines eindeutigen Bebauungszusammenhangs, der trotz eventuell vorhandener Baulücken Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und dessen Nutzung überwiegend prägend ist. Ein Innenbereichsgrundstück besitzt grundsätzlich den Charakter eines Baulandes, d.h. die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB geregelt.

Eine städtebaulich steuernde Beeinflussung der Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist über diese Satzung nicht möglich.

Die baurechtliche Beurteilung von Einzelvorhaben erfolgt vielmehr - unbeschadet der sonstigen Fachgesetzgebung, z.B. Denkmalschutz, Naturschutz usw. - nach den hierfür geltenden Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts (BauGB, BauNVO, ThürBO). Hierbei wird bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung vom sogenannten „Einfügungsgebot" ausgegangen (§ 34 BauGB), wonach sich Einzelvorhaben „ nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ... einfügt. ... Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Angesichts der vorgenannten und zu beachtenden gewichtigen Belange wird die Satzungsbefugnis jedoch bis an die rechtlichen Grenzen insoweit ausgeschöpft, dass den zuständigen Bauaufsichtsbehörden (in Ergänzung zur jeweiligen städtebaulichen Stellungnahme der Gemeinde zu Einzelvorhaben) für schwieriger einzuschätzende Teilbereiche rechtlich zwar unverbindlich, gleichwohl aber als zusätzliche „Information zur Beurteilung" heranziehbare Hinweise im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung an die Hand gegeben werden.

Mit Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Abgrenzung der „im Zusammenhang bebauten" Ortslage verbindlich. Eine Beschneidung vorhandener Rechte wird auf Grund daraus u.U. resultierender entschädigungsrechtlicher Ansprüche (Planungsschadenrecht) nicht vorgenommen.

Rechtskräftige Ergänzungsflächen und Bebauungspläne werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

5.2 Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vor allem im Übergang zwischen Innenbereich und Außenbereich kommt der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich durch Ergänzung eine wesentliche Bedeutung zu. Ergänzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bedeutet, dass durch Begradigung die Grenzen des bebauten bzw. bebaubaren Bereichs neu festgelegt werden.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Ergänzung einzelne Außenbereichsflächen betreffen, die durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, so dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können sowie „maßvolle" Siedlungserweiterungen ermöglicht werden.

5.2.1 Ergänzungsgegenstand

Im Folgenden wird die neue Ergänzungsfläche kurz beschrieben und die Vereinbarkeit ihrer Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dargestellt.

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

Für den Einbeziehungsbereich wird in Abhängigkeit der Umgebungsstruktur und der Grundstücksgrößen eine GRZ festgesetzt.

Für die Ergänzungsfläche E1 wird die GRZ mit 0,3 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 in die Berechnung einbezogen.

Diese Werte leiten sich vom Maß der baulichen Nutzung der in der näheren Umgebung vorhandenen Grundstücke ab.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 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)

Die in rechtskräftigen Bauleitplänen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Sie waren Bestandteile der entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichskonzepte.

Als Ausgleichsmaßnahme für die mit der Ergänzungsfläche E1 vorbereiteten neuen Eingriffe, werden im Übergang zum Außenbereich hochstämmige Obstbäume angepflanzt.

Für die durch das Planvorhaben verursachten Funktionsverluste der Biotope für die Arten- und Lebensgemeinschaften und für den Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Ort zu erbringen bzw. erfolgen über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld.

5.4 Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

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 Ordnungs-behörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst Weimar zu benachrichtigen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen (Neubau, Umbau, Ausbau etc.) soll sich entsprechend des „Einfügegebotes“ 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 richten 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.

Amtliche Festpunkte (TP und/oder NivP) des geodätischen Grundlagenetz Thüringen sind auf Grund ihrer Bedeutung entsprechend § 5 ThürVermGeoG besonders zu schützen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist rechtzeitig eine Stellungnahme zu den geodätischen Festpunkten vom zuständigen Katasterbereich des Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis einzuholen.

6. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich gem. § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Daher werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (auch die Nachbargemeinden) beteiligt.

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. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildete ein Luftbild mit Unterlegung der Katastergrenzen.

Hauptaugenmerk bildet im Zusammenhang mit der Satzung vorrangig die Planungsgrenze zwischen Innen- und Außenbereich sowie die Ergänzungsflächen.

9. Bodenordnung

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

Uder, im Mai 2021

C. Vogler
AI GmbH KVU