

Entwurf zur
Begründung

zur

**1. Änderung der Ergänzungssatzung
Wohnbereich „Pfingstrasen“
der Gemeinde Hohes Kreuz, OT Siemerode
Landkreis Eichsfeld**

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stand: 12 / 2017

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

Auftraggeber: Gemeinde Hohes Kreuz
Buchberg 98a
37308 Hohes Kreuz

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele.....	2
1.1	Bisheriges Planungsrecht.....	2
1.2	Anlass zur Planänderung	3
1.3	Geltungsbereich	3
1.4	Rechtsgrundlage	4
2.	Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Festsetzungen	4
4.1	Eingriffsregelung	4
5.	Sonstige Belange	5
5.1	Altlasten, Kampfmittel	5
5.2	Denkmalpflege.....	5
5.3	Überschwemmungsgebiet.....	5
5.4	Hinweise	5
6.	Belange der Nachbargemeinden.....	6
7.	Umweltprüfung.....	6
8.	Rechtsgrundlagen	6
9.	Plangrundlage	7
10.	Bodenordnung	7

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Bisheriges Planungsrecht

Satzungsgebiet

Die Ergänzungssatzung „Wohnbereich „Pfungstrasen“ in der Gemeinde Hohes Kreuz, OT Siemerode wurde 2004 mit einzelnen städtebaulichen Festsetzungen im Satzungsgebiet neu aufgestellt, um die Plangebietsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen.

Die östliche Grenze des Geltungsbereich wurde mit einem Abstand von 30 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sind nicht erfolgt. Es wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze in einer Tiefe von 20 m festgesetzt.

Als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m zeichnerisch und textlich in die Satzung aufgenommen.

Die bebaubaren Flächen innerhalb des Satzungsgebietes wurden zwischenzeitlich auf allen 4 geplanten Grundstücken einer Bebauung zugeführt.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hohes Kreuz liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Regionalplanung

Der Ortsteil Siemerode ist laut Regionalplan eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen.

Abb.: Auszug REP NT 2012



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

1.2 Anlass zur Planänderung

Innerhalb des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung existieren einzelne städtebauliche Festsetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB. Dies sind:

- eindeutige Abgrenzung des Satzungsgebietes
- Baugrenzen zur Abgrenzung der bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen
- Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss
- Firstrichtung: senkrecht zur Straße
- Örtliche Bauvorschrift: Dachfarbe rot bis rotbraun

Die Festsetzungen dienen im Wesentlichen dazu, die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Ergänzungsgebietes zu ordnen. Da mittlerweile sämtliche Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes bebaut sind, ist eine Überprüfung der Notwendigkeit der angesprochenen Festsetzungen ratsam.

Innerhalb der Ergänzungssatzung soll nun der bebaubare Bereich auf einen Abstand von 30 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Hauptsächlicher Hintergrund ist die durch den Eigentümer geplante Erweiterung des Wohnhauses auf dem Flurstück 46/4 durch ein Wirtschaftsgebäude bzw. Wintergarten. Die derzeitigen Festsetzungen lassen diese Bebauung nicht zu.

Da alle Grundstücke bereits bebaut sind, wird die Festsetzung der Dachfarbe ersatzlos gestrichen. Dies ist insbesondere auch darauf zurückzuführen, dass in unmittelbarer Nähe bereits anderweitige Dachfarben vorhanden sind.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Firstrichtung bleiben weiterhin bestehen.

Zudem ist eine Verschiebung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um 5 m in Richtung Osten und Norden notwendig, da die bisherige festgesetzte Bepflanzung nicht verwirklicht wurde und auch durch die getätigte Profilierung und Nutzung des Geländes nicht mehr umsetzbar ist.

Das Verfahren soll planungsrechtlich im Rahmen einer 1. Vereinfachten Änderung der Ergänzungssatzung ermöglicht werden. Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Ergänzungssatzung bleiben die Gleichen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 4.285 m² auf und der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Siemerode
Flur 2: Flurstücke: 46/1; 46/2; 46/3; 46/4; 46/5*
(* teilweise berührtes Flurstück)

1.4 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am beschlossen, die Ergänzungssatzung „Pfungstrasen“ in einem vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB zu ändern, um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen.

Das vereinfachte Verfahren wird angewendet, da durch die Änderung der rechtskräftigen Ergänzungssatzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB erfüllt werden.

Die Gemeinde Hohes Kreuz wendet das vereinfachte Verfahren in diesem Fall wie folgt an:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
- Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) durchgeführt. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.

2. Erschließung

Es ergeben sich durch die vereinfachte Änderung der Ergänzungssatzung keine Änderungen hinsichtlich der bestehenden straßentechnischen Erschließung.

3. Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich durch die vereinfachte Änderung der Ergänzungssatzung keine Änderungen in der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Die Löschwasserversorgung im Änderungsbereich ist gesichert.

4. Umweltverträglichkeit – Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Eingriffsregelung

§ 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 19 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Diese vereinfachte Änderung der Ergänzungssatzung ruft keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft hervor, da lediglich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsbereichs und die Verschiebung der Pflanzfläche neu festgesetzt wird.

Der Ist- und Planungszustand sind bis auf die Verlegung der Pflanzfläche und der daraus resultierenden geringfügig größeren Fläche des Satzungsgebietes, nahezu identisch, sodass die geplante vereinfachte Änderung keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft hervorruft. Eine ökologische Bilanzierung ist daher nicht notwendig.

Artenschutz

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / § 41 ff. BNatSchG genannten Schutzgüter ist durch die derzeitige und zukünftige Nutzung der Flächen im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

5. Sonstige Belange

5.1 Altlasten, Kampfmittel

Der Geltungsbereich ist nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

5.2 Denkmalpflege

Mit archäologischen Funden ist nicht zu rechnen. Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden.

5.3 Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

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 Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst Weimar zu benachrichtigen.

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

1. Änderung Ergänzungssatzung Wohnbereich „Pfungstrasen“ Gemeinde Hohes Kreuz, OT Siemerode

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 Landesamtes für Vermessung und Geoinformation einzuholen.

6. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Gemeinde Hohes Kreuz durch die vereinfachte Änderung der Ergänzungssatzung nicht berührt.

7. Umweltprüfung

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB sind die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB, die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie das Monitoring (Überwachung) gem. § 4c BauGB im Rahmen dieser vereinfachten Änderung der Ergänzungssatzung nicht notwendig.

8. 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 Anlagenverordnung - ThürVAwS
- Thüringer Wassergesetz - ThürWG

9. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildete ein Luftbild mit Unterlegung der Katastergrenzen (Download beim Landesamt für Vermessung mit Stand vom 28.12.2017).

10. Bodenordnung

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

Uder, im Dezember 2017



C. Vogler
AI GmbH KVU