

1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUN "AM SEE" - GEMEINDE BERLINGERODE

Satzung der Gemeinde Berlingerode

über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Berlingerode nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§34 BauGB) umfasst das Gebiet, das in der Planzeichnung innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Festsetzungen
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nummer "A1" ist auf 638m² eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese grenzt an den angrenzenden unversiegelten Wirtschaftsweg an und endet an der nördlichen Bauminsel. Die Maßnahme inkl. der Pflanzliste entspricht dem Maßnahmenblatt A1.

§ 4 Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

1. Denkmalschutz
Nach § 16 ThürDSchG sind Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG 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. Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2. Abwasserbeseitigung
Grundstücksbezogene Kleinkläranlagen haben dem Stand der Technik zu entsprechen (§57 (1) und § 60 (1) WHG).

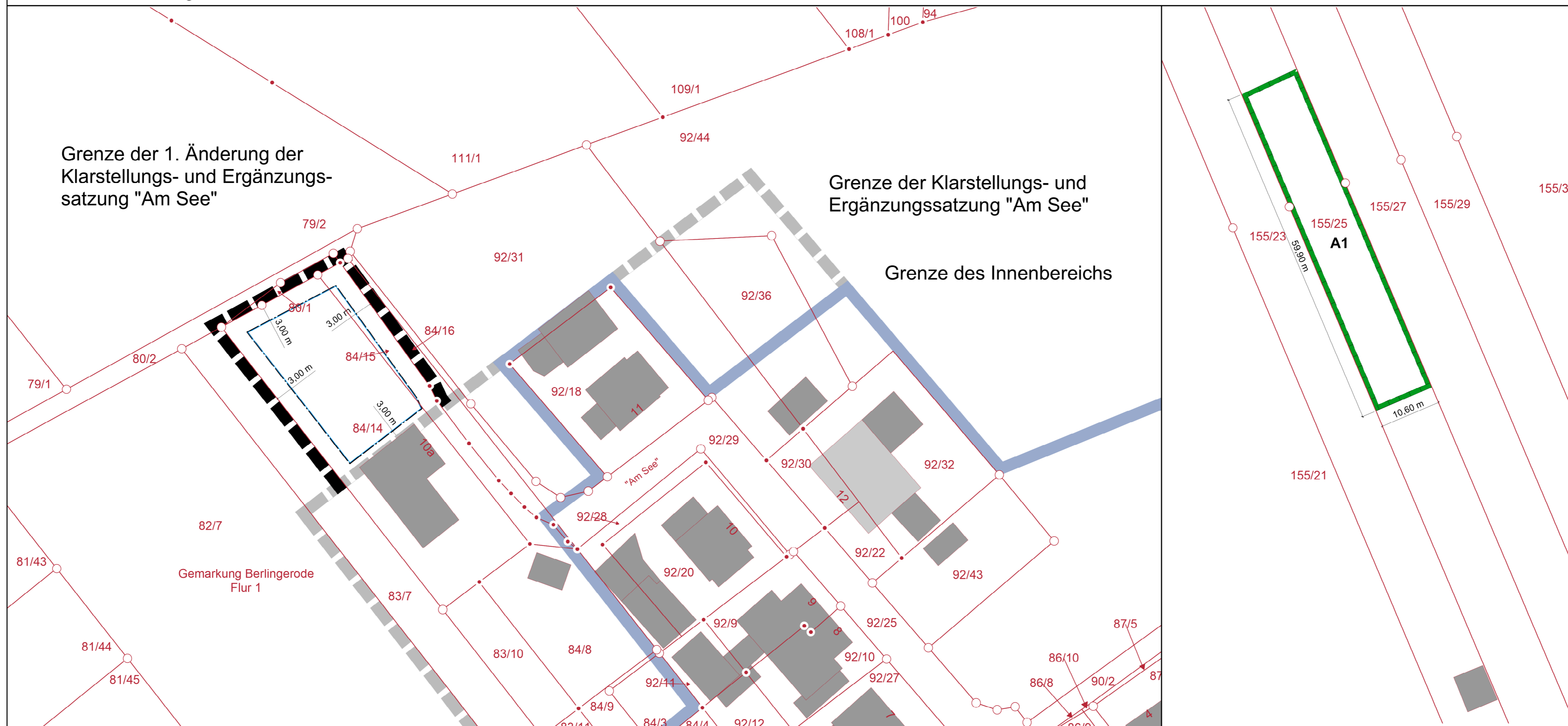
3. Bodenschutz / Altlasten
Vor allen baulichen Aktivitäten und Nutzungsänderungen auf der als ALVF erfassten Altablagerung ist das Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, untere Bodenschutzbehörde, vor Beginn der Ausführungen einzubeziehen. Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)*
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)*
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)*
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)*
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)*
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)*
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)*
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)*
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)*
- Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 5/2002 vom 04.02.2002
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)*
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)*

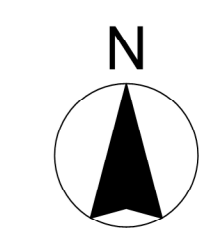
***In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung**

Teil A - Planzeichnung



Zeichenerklärung

- Ergänzung - Grenze der 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereich nach § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
- Bestand - Grenze der bisherigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
- Bestand - Grenze des bisherigen Innenbereichs nach § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Wohn- und Nebengebäude
- A1 Umgrenzung und Nummer der Ausgleichsfläche



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" der Gemeinde Berlingerode beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld am 13.10.2023 erfolgt.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2023 ortsüblich im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" berücksichtigt bleiben können, am 13.10.2023 im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld ortsüblich bekannt gemacht worden. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2024 ortsüblich im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" unberücksichtigt bleiben können, am 08.03.2024 im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld ortsüblich bekannt gemacht worden. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2024 bis zum 19.04.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" der Gemeinde Berlingerode gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" der Gemeinde Berlingerode, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" der Gemeinde Berlingerode erfolgte durch Abdruck am im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" der Gemeinde Berlingerode ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Berlingerode, den
Bürgermeister Siegel

Bescheinigung des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Bestand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den
- Siegel - Referatsbereichsleiter

Gemeinde Berlingerode 1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See"

PLANTRÄGER

GEMEINDE BERLINGERODE
Hauptstraße 17
37339 Teilstungen



Berlingerode
Ort, Datum, Unterschrift

PLANUNG

PLANUNGSBÜRO ZIEGLER
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	08/2024	Schneegans/ Ziegler
gezeichnet:	08/2024	Schneegans

ZIEGLER

STADT LANDSCHAFTS
PLANUNG ARCHITEKTUR
Tel. 03606 - 601603
Mobil 0171 - 4770694
Web www.la-ziegler.de
E-Mail info@la-ziegler.de

geprüft:
Claus-Christoph Ziegler
Heiligenstadt, den 23.08.2024

PLANINHALT

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See"
Satzung

Maßstab 1:500

Datum 23.08.2024

Aufgestellt durch:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

B E G R Ü N D U N G

1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" Gemeinde Berlingerode

Stand 23.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Aufstellung	2
2. Begriffserklärung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Bestandssituation	3
5. Planungsziele	6
6. Belange des Naturschutzes / Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen	7
7. Erschließung	7
8. Altlasten / Bodenschutz	9
9. Hinweise	10
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Grundstück in Gartennutzung	4
Abbildung 2 Geltungsbereich	4
Abbildung 3 Grünstreifen mit landwirtschaftlichem Weg nördlich des Geltungsbereiches	5
Abbildung 4 unversiegelter Wirtschaftsweg östlich des Geltungsbereichs	5

1. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung legt die Gemeinde Berlingerode die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB) und schafft durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Über das Instrument der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht die Möglichkeit, das Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen und somit bebaubar zu machen.

Die Umsetzung des Planverfahrens erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Berlingerode und dem Grundstückseigentümer als Vorhabenträger.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" ist es, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um eine städtebaulich ansprechende Umsetzung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu gewährleisten. Neubebauungen haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Deshalb ist es erforderlich, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt sind, so dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 (1) und (2) BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Diese Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten
- die Einbeziehung einzelner Grundstücke am Siedlungsrand in den Innenbereich
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

2. BEGRIFFSERKLÄRUNG

Die Gemeinde kann mit einer Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) integrieren. Außenbereichsflächen setzen sich im Allgemeinen aus unbebauten Flächen zusammen, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einer Ergänzungssatzung handelt es sich demnach um zuvor nicht zum Innenbereich gehörendes Bauland. Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung wird daher neues Baurecht ermöglicht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit als Planungsinstrument besonders geeignet Innenentwicklungspotenziale im Sinne des §1a BauGB vollständig zu dokumentieren und zu aktivieren. Die festgesetzten

Ergänzungsflächen nehmen Bezug auf die vorhandene Erschließung und die bauliche Ortsstruktur.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich im Norden der Gemeinde Berlingerode in der Flur 1 der Gemarkung Berlingerode. Zum Geltungsbereich gehören teilweise die Flurstücke 84/14 sowie 84/15.

Des Weiteren ist ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 155/25, Flur 1 der Gemarkung Berlingerode von der Planung betroffen. Diese Fläche wird für den Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft einbezogen und nicht Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

4. BESTANDSSITUATION

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 760m² und beinhaltet die Flurstücke 84/14 und 84/15. Die Ausgleichsfläche, welche sich auf dem Flurstück 155/25 befindet umfasst eine Fläche von 638m².

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Berlingerode wird die Fläche des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Abbildung 1 Grundstück in Gartennutzung



Abbildung 2 Geltungsbereich



Abbildung 3 *Grünstreifen mit landwirtschaftlichem Weg nördlich des Geltungsbereiches*



Abbildung 4 *unversiegelter Wirtschaftsweg östlich des Geltungsbereichs*

Derzeit wird das Plangebiet größtenteils gärtnerisch genutzt und besteht aus Scherrasen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Westen durch artenarmes Wirtschaftsgrünland, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Von Nordost bis Südost ist der Bereich von angrenzender Bebauung mit Gartenland umgeben.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches existiert ein kleines Stillgewässer II. Ordnung mittlerer Strukturdichte, welches stark durch Röhricht durchsetzt ist. Dieses unterliegt gesetzlichem Schutz gemäß § 30 BNatSchG sowie § 18 ThürNatG und geht in den "Seegraben" nördlich des Plangebietes über.

Die Grenze des EU-Vogelschutzgebiets "Untereichsfeld-Ohmgebirge" verläuft nördlich des Geltungsbereichs. Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

5. PLANUNGSZIELE

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" soll die Errichtung von Wohnhäusern sowie notwendigen Nebengebäuden und Nebenanlagen, die entsprechend der BauNVO zulässig sind, ermöglicht werden. Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Bebauung kann die vorgesehene Neubebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Die Neubebauung ist geeignet, die städtebauliche Situation abzurunden. Geplante Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und haben sich in das bestehende bauliche Umfeld einzufügen. Dieses ist durch eingeschossige Wohngebäude (überwiegend massive Einfamilienhäuser) in offener Bauweise mit angrenzenden Ziergärten geprägt.

Im Zusammenhang mit der Neubebauung kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung vorhandener Biotopstrukturen. Es ist davon auszugehen, dass ausschließlich artenarmes Grünland bzw. strukturreiches Gartenland betroffen sein werden.

Aktuelles Ziel des Vorhabenträgers ist die rechtliche Absicherung der bereits vorhandenen Gartennutzung (Einfriedungen und Spielgeräte) sowie die zukünftige Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Unterstand zur Lagerung von Holz, Hundehütte). Durch die Eingliederung der Flächen in den Innenbereich wird jedoch auch eine künftige Bebauung mit max. einer Wohneinheit möglich.

6. BELANGE DES NATURSCHUTZES / AUSGLEICHS- BZW. KOMPENSATIONSMABNAHMEN

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da es zuvor dem Außenbereich zugeordnet war. Mit der Bebaubarkeit des Planungsbereiches können dauerhafte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie Veränderungen der belebten Bodenschicht des Gebietes die Folge sein oder Gehölbeseitigungen damit verbunden sein. Mit dem Instrument der Eingriffsregelung werden negative Folgen für Natur und Landschaft vermieden und minimiert. Nicht vermeidbare Eingriffe werden durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen.

Die Berechnung der Eingriffsschwere erfolgt auf Grundlage des Bilanzierungsmodells des Freistaates Thüringen von 2005 und der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens und ist im Anhang dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete und geschützten Biotope nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Vogelschutzgebietes "Untereichsfeld-Ohmgebirge".

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 34 Absatz 5 BauGB erforderlich. Für die Flächen gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wird folgende Festsetzung getroffen:

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Nummer "A1" ist auf 638,00m² eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese grenzt an den angrenzenden unversiegelten Wirtschaftsweg an und endet an der nördlichen Bauminsel. Die Maßnahme inkl. der Pflanzliste entspricht dem Maßnahmenblatt A1.

7. ERSCHLIEßUNG

Die angrenzende Bebauung ist über eine innerörtliche Gemeindestraße erschlossen. Einer verkehrstechnischen Anbindung des geplanten Baugrundstückes an die vorhandene Dorfstraße, die teils über einen Grasweg (im Bestand) erfolgen wird, steht demnach nichts entgegen und wäre grundsätzlich durch einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger realisierbar. Für die aktuell geplante Nutzung als Hausgarten ist ein zusätzlicher Ausbau jedoch zunächst nicht erforderlich.

Die Erschließung der Bestandsbebauung erfolgt über Ver- und Entsorgungsleitungen, welche im Straßenraum der Gemeindestraße verlegt sind. Es ist vorgesehen, die Neubebauung ebenfalls an diese anzuschließen.

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserversorgung ist durch den Lindenberger Wirtschaftsbetrieb zu gewährleisten.

Die Anliegerstraße „Am See“ ist bereits an das Wasserverteilungsnetz des Verbandes angeschlossen und wird mit Trinkwasser versorgt. Eine Entwässerungsanlage (Mischwasserkanal) liegt ebenfalls in der Straße „Am See“ in die eingeleitet werden kann. Die Entsorgung des anfallenden Fäkalschlammes kann abgesichert werden. Da voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren der Anschluss obiger Grundstücke an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage gemäß vorliegendem Abwasserbeseitigungskonzept der Lindenberger Wirtschaftsbetriebe erfolgen wird, ist als Übergangslösung eine KKA nach DIN 4261 Teil 1 (teilbiologische Kleinkläranlage) zu errichten und zu betreiben. Dabei ist zu beachten, dass die Größe dieser Anlage nach den zu erwartenden Einwohnergleichwerten (EGW) gewählt wird.

Die Einleitung der in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 gereinigten häuslichen Abwässer in die Mischwasserkanalisation wird befristet. Sowie das häusliche Abwasser in einer zentralen Abwasserbehandlungsanlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik behandelt werden kann, ist die KKA außer Betrieb zu nehmen und der Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen.

Es ist außerdem darauf zu achten, dass die Eigenkontrolle der Grenzwerte selbstständig veranlasst wird und der von einem qualifizierten Unternehmen erstellte Eigenkontrollbericht den Lindenberger Wirtschaftsbetrieben schriftlich und in digitaler Form (DiWa-Schnittstelle) zu übergeben ist. Die gesetzlichen Bestimmungen der Thüringer Verordnung über Anforderungen an Wartung und Kontrolle von Kleinkläranlagen (ThürKKAVO) sind zwingend einzuhalten.

Die abwasserseitige Erschließung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende häusliche Abwasser ist bis zum Zeitpunkt des Anschlusses an die zentrale Kläranlage in einer grundstücksbezogenen ausreichend bemessenen, teilbiologischen, DIN-gerechten Kleinkläranlage zu behandeln und anschließend in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 03. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

8. ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen durch die Gemeinde gegenüber den Bauherren durchzusetzen, bei der Planung zu 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 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 klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbaubare Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten / Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist 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.

Die oberhalb des Plangebietes liegende Ackerfläche besitzt eine hohe bis sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung. Insbesondere vor dem Hintergrund sich ändernder Klimabedingungen und den Auswirkungen auf Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignisse mit Starkregen und Sturzfluten können ggf. erhebliche Oberflächenabflüsse und dadurch ggf. verursachte Bodenerosion auf der Ackerfläche nicht ausgeschlossen werden, die nachteilige Beeinträchtigungen, v. a. durch schlammführende Wassermassen, für die Ergänzungsfläche hervorrufen können.

9. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Nach § 16 ThürDSchG sind Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG 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. Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2. Abwasserbeseitigung

Grundstücksbezogene Kleinkläranlagen haben dem Stand der Technik zu entsprechen (§57 (1) und § 60 (1) WHG).

3. Bodenschutz / Altlasten

Vor allen baulichen Aktivitäten und Nutzungsänderungen auf der als ALVF erfassten Altablagerung ist das Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, untere Bodenschutzbehörde, vor Beginn der Ausführungen einzubeziehen. Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Aufgestellt durch:

Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heilbad Heiligenstadt

.....
Heilbad Heiligenstadt, 23.08.2024

ANLAGEN

Anlage 1 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2 – Bestandsplan

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See" hat der Vorhabenträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die Beurteilung der Eingriffsschwere wurde "Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell", TMLNU, 2005 verwendet.

Im Geltungsbereich befindet sich eine große Scherrasenfläche welche als Garten genutzt wird. Neben dieser Fläche, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich östlich ein Grasweg welcher als unversiegelter Fußweg dient. Die Kartierung des Plangebietes wurde nach der "Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen" 2001, angefertigt. Dabei wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotop		Bestandsbeschreibung	
Biotoptyp	Code	Beschreibung	Bedeutung
Scherrasen	9318	Gartenfläche	20

Eine Übersicht über die bewerteten Eingriffs- und Ausgleichsflächen bieten die folgenden Tabellen sowie die Bestandsbiotopkartierung in der Anlage.

Da es sich gemäß Flächennutzungsplan und entsprechend der örtlichen Prägung um eine gemischte Baufläche handelt, wird von einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgegangen und diese als überbaubare Fläche in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz herangezogen.

Eingriffsbewertung

Es werden in der Bilanzierung nur Flächen berücksichtigt, die vom geplanten Vorhaben tatsächlich betroffen sind bzw. Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden.

Bestand				Planung		Eingriffsschwere (G=F-D)	Wertverlust (H=BxG)
Eingriffs- fläche (A)	Flächen- größe(B) in m ²	Biotoptyp (C)	Bed.- stufe (D)	Biotoptyp (E)	Bed.- stufe (F)		
E 1 – Scherrasen							-9.120
E 1	760,00	Scherrasen (9318)	20	überbaubare Fläche (9111) 60% gem. GRZ 0,6 = 456m ²	0	-20	-9.120
				Gartenfläche/Scherrasen (9318) 40% gem. GRZ 0,6 = 304m ²	20	0	0
Summe Kompensationsbedarf Gesamt:							<u>-9.120</u>

Fehler! Keine gültige Verknüpfung.Die Eingriffsbewertung endet mit einem ermittelten **Defizit von -9.120** Wertpunkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der folgenden Tabelle sind Maßnahmen aufgeführt, die das zuvor ermittelte Kompensationsdefizit verringern und welche sinnvoll innerhalb des Geltungsbereiches erscheinen. Die folgende Tabelle verdeutlicht die Wertsteigerung, die durch die Ausgleichsmaßnahmen erreicht wird. Die Wertstufen der geplanten Biotope begründen sich wie folgt:

Stark verändertes Weideland – Die Fläche unterliegt einer regelmäßigen Mahd und die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaft liegt in Teilflächen unter 10 Pflanzenarten pro 25m².

Die Bilanz endet mit einem **Überschuss von +450 Wertpunkten**. Alle Eingriffe in den Naturhaushalt konnten somit ausgeglichen werden

Bezeichnung des Projektes 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am See"	Maßnahmenblatt A1	Maßnahmennummer A 1 A=Ausgleichsmaßnahme												
Lage der Maßnahme: Gemarkung Berlingerode, Flur 1, Flurstück 155/25														
Konflikt :														
<u>Beschreibung:</u> Verlust von Scherrasen (9318)														
Maßnahme														
<u>Beschreibung / Zielsetzung:</u> Neupflanzung von Obstgehölzen zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit dem Ziel der Biotopsteigerung, der Verbesserung von Biotopstrukturen, der nachhaltigen Entwicklung eines Biotopverbundes und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Biotopentwicklungsziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese mit einer extensiv genutzten, düngungsfreien Grünlandnutzung im Unterwuchs.														
<u>Pflanzung Obstgehölze und Grünlandansaat:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Lockerung des anstehenden Bodens bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm im Bereich der Grünlandansaat und von ca. 40 cm im Bereich der Gehölzpflanzungen - ca. 8m Abstand zwischen den Gehölzpflanzungen - stabile Verankerung der Bäume mit Pfahldreibock, Bäume sind mit Wickelmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen - fachgerechte Ansaat durch regionalisiertes Ökotypensaatgut mit mind. 30% Krautanteil, Saatstärke 5g/m², Bsp: Regiosaatgutmischung Feuchtwiese, 70 % Gräser / 30 % Kräuter & Leguminosen, HK5 / UG5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert - die Gehölze haben gemäß "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" folgende Qualitäten aufzuweisen: 														
<u>Pflanzliste 2: Hochstamm, verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, in gebietseigenen Sorten (gem. § 40 Abs. 1</u>														
<u>Nr. 4 BNatSchG)</u> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Malus domestica</td> <td style="width: 30%;">Apfel</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Kirsche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prunus domestica</td> <td>Pflaume</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pyrus communis</td> <td>Birne</td> <td></td> </tr> </table>			Malus domestica	Apfel		Prunus avium	Kirsche		Prunus domestica	Pflaume		Pyrus communis	Birne	
Malus domestica	Apfel													
Prunus avium	Kirsche													
Prunus domestica	Pflaume													
Pyrus communis	Birne													
<u>Hinweise für die Unterhaltungspflege:</u> 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege; ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr innerhalb der Pflanzung, Entfernung des Mahdgutes; Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts (Erziehungsschnitt) alle 5 Jahre; Entwicklungsziel für Streuobstbestände ist nach 30 Jahren erreicht														
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März)														
Vorgesehene Regelung														
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	m ²	Künftiger Eigentümer: Markus Freier												
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter	638 m ²	Künftige Unterhaltung: Markus Freier												
<input type="checkbox"/> Grunderwerb	m ²													
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	638 m ²													

Anlage 2 – Bestandsbiotoptypen und Eingriff