

# Ergänzungssatzung Nr. 1

## „Schanze“

Gemeinde Bornhagen

---

### BEGRÜNDUNG



Planverfasser:

**Ing.-Büro für Planung,  
Projektierung und Bauleitung  
OTTO HERWIG**

Büngen 8  
37318 Kirchgandern  
Tel.: 036081/158000  
Mail: info@ib-herwig.de

Stand:

**Juli 2019**

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN
  - 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
  - 1.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Städtebauliches Konzept
  - 1.3 Rechtsgrundlagen
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES IM BESTAND
3. SCHUTZGEBIETE
4. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN
5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
6. ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
7. DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE
8. HINWEISE
9. BODENORDNUNG
10. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG
  - 10.1 Flächenbilanz, Planung und Kompensationsmaßnahmen
  - 10.2 Festlegung von Pflanzgeboten

## 1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Ergänzungssatzung Nr. 1 „Schanze“ der Gemeinde Bornhagen wird anlässlich des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Bornhagen vom 12. Juli 2019 erstellt.

Eine Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Sinn und Zweck der Satzung ist es im Wesentlichen und für künftige Baugenehmigungsverfahren die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Innenbereich festzulegen.

Der Ort Bornhagen einschließlich des Gemeindeteils „Rimbach“ besitzt einen ländlichen Charakter mit älteren Hofanlagen sowie auch Neubauten als Einfamilienhäuser in vorhandenen Baulücken sowie in Randbereichen der Ortslage. Insgesamt hat die Gemeinde ca. 300 Einwohner, davon ca. 30 in Rimbach. Seine Lage im Dreiländereck Thüringen-Hessen-Niedersachsen, die Nähe zu den Industriezentren Göttingen und Eschwege, die seit 1990 im Ort und in den direkt angrenzenden Orten Gerbershausen und Hohengandern ansässig gewordenen Gewerbebetriebe, sind Grund für junge Familien im Ort zu bleiben und sich hier privates, ländlich geprägtes Wohneigentum zu schaffen. Durch die landschaftlich reizvolle Gegend am Fuße der Burg Hanstein bestanden in den letzten Jahren auch zunehmend Nachfragen nach Wohnraum bzw. nach Bauland von nicht Ortsansässigen.

In den vergangenen Jahren ist es trotz öffentlich angezeigter Interessenslage und nachweislicher Bemühungen den jungen Familien nicht gelungen, geeignete und private Flächen der Ortslage erwerben zu können. Vermutete Bauplätze, speziell im privaten Innenbereich, stehen meist wegen des bereits ansässigen Eigen- und Entwicklungsbedarfs oder wegen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen, tatsächlich nicht zur Verfügung. Außerdem prägen gerade historisch gewachsenen Strukturen mit Bauernhöfen und großen Grundstücken den Ort im Eichsfeld. Weiterhin mögliche Flächen an den Ortsgrenzen liegen im planerischen Außenbereich.

In Anbetracht der nachweislich über Jahre nun erfolglosen Bemühungen um verkaufs- und genehmigungsfähiges Bauland, haben weiterhin mehrere Familien und Antragsteller die Gemeinde gebeten, genehmigungs- und verfügbare Flächen zur Errichtung von Wohnhäusern zu entwickeln. Diese weiterhin fehlenden Bauplätze sind daher auch auswirkend schädlich für die kommunalen Bemühungen zur demographischen Stabilisierung.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung wurde in der Gemeinde geprüft, ob Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Verdichtung der Bebauung im Innenbereich oder andere Varianten zur Innenentwicklung vorhanden sind. Außerdem ginge eine Inanspruchnahme dieser Grundstücke ebenfalls mit einer Versiegelung von Bodenflächen einher. Brach liegende Wohngrundstücke bzw. leerstehende Wohngebäude sind innerhalb der Ortslage nicht anzubieten.

Durch die bereits größtenteils vorhandene Erschließung kann eine schnelle Umsetzung der Ergänzungsflächen zu Bauland erfolgen.

Ein Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen ist 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 unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die betroffenen Flächen am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bornhagen, sind auf Grund ihrer Lage an der Ortsstraße „Schanze“ voll erschlossen. Die Flächen sind direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Im Bereich der Straßen liegen Trinkwasserversorgungsleitungen, ein Mischkanal für den Anschluss des Regenwassers sowie des geklärten Abwassers ist ebenfalls vorhanden bzw. können für die Ergänzungsflächen problemlos erweitert werden. Elektroversorgungsleitungen sind vorhanden, sie müssen für die Grundstücke erweitert werden. Die Erschließung der Grundstücke ist somit gesichert.

Angrenzend an die Ergänzungsflächen zur Ortslage hin befinden sich neu errichtete und ältere Einfamilienhäuser, so dass sich hier geplante Wohngebäude bzw. Einfamilienhäuser in die Nutzung der Umgebung gut einfügen. Durch die bereits mit Wohngebäuden bebauten angrenzenden Grundstücke stellt diese Fläche eine Arrondierung der Ortsgrenze und eine Abrundung des Dorfbildes dar, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die Ergänzungsflächen sind teilweise alte Wohnstandorte welche im Rahmen der DDR-Grenzgebietslage leer standen und daraufhin von der damaligen Regierung zur Grenzsicherung abgerissen wurden, teilweise sind noch alte Mauerreste im Erdreich vorhanden.

Zur Schaffung von Baurecht wird jedoch nach heutiger Rechtslage die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich und begründet den hoheitlichen Anlass des ordentlichen Gemeinderatsbeschlusses zur Aufstellung.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange/Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

## **1.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Städtebauliches Konzept**

Eine an den vorhersehbaren Bedürfnissen vorbereitende Flächennutzungsplanung war unter den bisherigen Rahmenbedingungen und ihrem gewollt ordentlich abgewogenen Zweck bisher nicht sinnvoll und wegen der sicherlich überregional zu betrachtenden Gebietszukunft auch tatsächlich nicht genehmigungsfähig erreichbar. Demnach liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan in der Gemeinde Bornhagen nicht vor.

Im elementaren Erfordernis eines sozial-ökonomischen Strukturwandels und unter Heranziehung ständig hier angepasster Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne im laufenden Dorferneuerungsverfahren, wurde dafür Sorge getragen, dass sich der historisch gewachsene Bestand der Gemeinde auch städtebaulich an den veränderten Bedürfnissen orientiert. Diese behörden- und sachkompetent geführten Dorfentwicklungsverfahren haben mit ihrer intensiven Auseinandersetzung mit dem Bestands- und gesamten Gemarkungsbedingungen mehr städtebauliche Entwicklungssubstanz wie jede erst an den zukünftigen kommunalen Gebietsstrukturen zu orientierende Flächennutzungsplanung einer ganzen Region.

Aus dieser kommunalen Ausgangslage und ihrer Selbstverwaltungs- und Planungshoheit heraus, begründet die Gemeinde Bornhagen in der Gesamtheit ihrer objektiv vorgetragenen Gründe wiederholt den Anspruch und die Voraussetzungen zur gerechtfertigten Genehmigung der zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehenden Ergänzungsflächen.

Die Gemeinde Bornhagen stellt daher nochmals fest, dass diese Ergänzungsflächen aus dringenden Gründen speziell zur Deckung der Baulandnachfragen und zur Minderung der Wohnungsnot aufgestellt wurden und einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht widersprechen.

## **1.3 Rechtsgrundlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) einschl. der Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES IM BESTAND**

Die Gemeinde Bornhagen gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Hanstein-Rusteberg“ mit Sitz in Hohengandern. Der Ort befindet sich an der westlichen Grenze des Landkreises Eichsfeld, nahe der Thüringischen Landesgrenze zum Bundesland Hessen.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke 259/166, 166/5 und Teilflächen aus 169/4 und 166/3 in der Flur 7 der Gemeinde Bornhagen. Die Größe der Ergänzungsfläche beträgt ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Die Ergänzungsflächen liegen im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich und haben keine gewichtige landschaftsräumliche Bedeutung. Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzungen richten sich die planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben mit in Kraft treten dieser Satzung nach § 34 BauGB.

Durch den Einbezug dieser Grundstücke in den Innenbereich wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und es werden zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen.

Die Grundstücke 166/5 und 259/166 waren einmal bebaut. Durch Aufgabe der Gehöfte oder durch bewusst herbeigeführten Leerstand zu DDR-Zeiten wurden die Gebäude abgerissen. Durch die Planung möchte die Gemeinde diese Baugrundstücke wieder bebaubar machen.



Luftbild der Ortslage Bornhagen im Bereich der Ergänzungsfläche

Die Ergänzungsflächen sind bisher unbeplant und werden als Wiesenflächen und privates Gartenland genutzt.



Grundstücke an der „Schanze“ wo auf der gegenüberliegenden und angrenzenden Straßenseite bereits Einfamilienhäuser stehen.

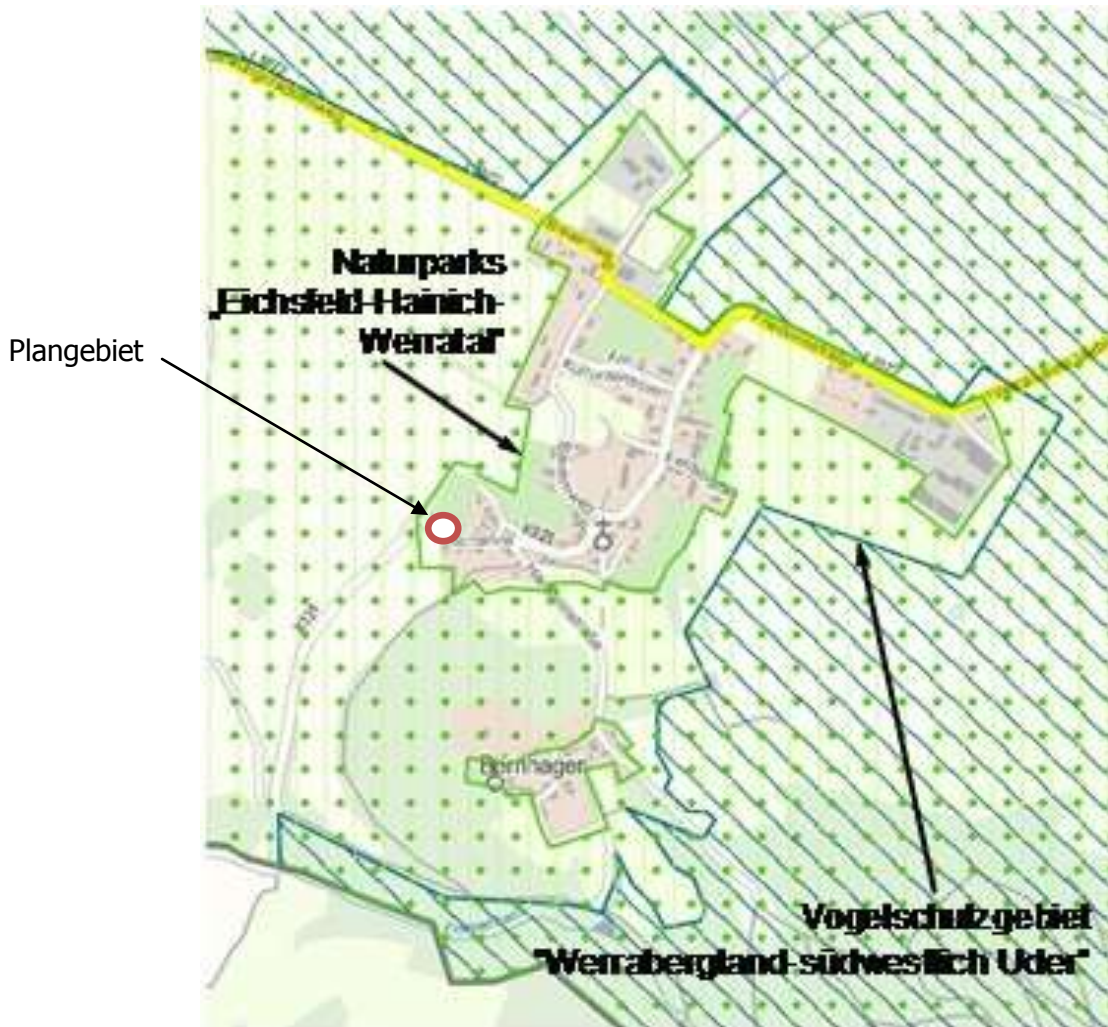


### 3. SCHUTZGEBIETE

Durch das Plangebiet werden keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG betroffen. Auch Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung berührt keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzend besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Die Flur der Gemeinde Bornhagen ist Bestandteil des 2009 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Obereichsfeld“, weiterhin befindet sich die Gemeinde innerhalb des von der Europäischen Gemeinschaft ausgewiesenen Vogelschutzgebietes „Werrabergland südwestlich Uder“. Die Bereiche der Ortslagen wurden aus den Schutzgebieten ausgegrenzt. Die Grenzen wurden in Schutzgebietskarten dargestellt.



Karte der Ortslage mit den angrenzenden Schutzgebieten

Die Gemeinde Bornhagen und somit das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Eichsfeld-Hainich-Werratal“. Leitbild im Naturpark ist ein harmonisches Miteinander



von Naturschutz, Landschaftspflege, wirtschaftliche Entwicklung und Erholung. Die Gemeindefläche ist im Naturparkgebiet als Siedlungsentwicklungszone dargestellt. Zweck dieser Festsetzung ist es, eine landschaftsangepasste Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Auf Grund der relativ kleinen Fläche des Plangebietes und der unmittelbaren Ortsnähe wird der Schutzzinhalt der Schutzgebiete nicht oder nur sehr geringfügig beeinflusst.

#### 4. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 getroffen werden.

Durch die Einbeziehung der ergänzenden Gebiete sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, zulässig. Die Vorhaben sollten sich jedoch nach Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die beplanten Ergänzungsflächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bebauung mit Wohnhäusern als Wohnbaufläche anzusehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen, hier ist die Eigenart der Wohnhäuser der näheren Umgebung maßgebend.

#### 5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Voraussetzung für Baugenehmigungen auf Ergänzungsflächen ist die Sicherung der Erschließung für die Neubauten. Die Ver- und Entsorgung der Ergänzungsflächen des Geltungsbereiches der Satzung ist durch geringfügige Erweiterung der bestehenden technischen Infrastruktur der Gemeinde Bornhagen gesichert.

##### Verkehrstechnische Erschließung

Die Ergänzungsflächen verlaufen entlang der vorhandener Dorfstraße „Schanze“, von dieser ist jedes Baugrundstück verkehrstechnisch erschlossen.

##### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser der Gemeinde Bornhagen erfolgt über das vorhandene Netz durch den Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung, EW Wasser GmbH Heiligenstadt. Die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung ist in der Straße vorhanden und endet derzeit auf dem Grundstück 166/3 mit einem Unterflurhydrant. Von dieser Leitung können die Hausanschlüsse hergestellt werden.

### Wasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Obereichsfeld. Auf den Grundstücken der Ergänzungsfläche hat die Abwasserbehandlung grundstücksbezogen in vollbiologischen Kleinkläranlagen zu erfolgen. Die geklärten Abwässer sowie das Niederschlagswasser können in den vorhandenen Mischkanal DN 300 in der Straße der Ortsentwässerung der Gemeinde eingeleitet werden. Hierzu sind Anschlussleitungen zu den einzelnen Baugrundstücken herzustellen.

### Energieversorgung, Fernmeldetechnik

Die Versorgung mit Elektroenergie wird abgesichert durch die E.ON Thüringer Energie AG. Die Versorgung mit Fernmeldetechnik erfolgt über Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über die Eichsfeldwerke Heiligenstadt, Bereich Entsorgung. Auf jedem Grundstück sind an geeigneter Stelle entsprechende Flächen für Müllbehälter vor zu sehen. Zur Entsorgung sind die Müllbehälter an der Straße bereitzustellen.

### Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung der Gemeinde Bornhagen wird über verschiedenen Löschwasserentnahmestellen abgesichert. In der Ortsmitte befindet sich ein Löschwasserbehälter, zusätzlich steht Löschwasser über vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes der Gemeinde zur Verfügung.

## **6. ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

Bei Neu- und Ersatzneubauten im Bereich Rimbach ist die Gestaltung der Gebäude der historischen Bausubstanz anzupassen. Fassadenelemente wie Sandsteinsockel, Fachwerkelemente, Fenstergrößen und -teilung, Dachform und Dachdeckung sind entsprechend auszuführen.

## **7. DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE**

Da für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## Übersicht der Schutzgüter

Schutzgut Mensch: Vom Standort des Plangebietes gehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen für den Menschen im Umfeld aus. Bei der vorgesehenen Planung von max. 2 - 3 Wohnbaugrundstücken ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch zusätzliche Verkehrs-, Schadstoff- oder Lärmbelastung auszugehen. An die Ergänzungsflächen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen des Außenbereiches an. Bei deren Bewirtschaftung kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchsimmissionen kommen, diese sind jedoch beim Wohnen und Leben auf dem Lande hinzunehmen. Durch das Anlegen einer Ortsrandbegrünung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen wird diesen Belästigungen entgegengewirkt.

Schutzgut Flora und Fauna: Das Plangebiet der Ortslage Bornhagen befindet sich innerhalb des Naturparkes „Eichsfeld-Hainich-Werratal“ und des Landschaftsschutzgebiet „Obereichsfeld“ sowie des EU-Vogelschutzgebietes „Werrabergland südwestlich Uder“, die direkte Ortslage und angrenzende Flächen sind aus den Schutzgebieten ausgegrenzt. Die betroffene Ergänzungsfläche, angrenzend an die vorhandene Ortslage nimmt nur jeweils eine geringfügige Fläche in Anspruch und wurde bisher als Wiesenfläche bzw. teilweise als Hausgarten genutzt. Durch die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung und die intensive Nutzung hat diese Fläche nur geringe Bedeutung für die Lebensräume von Flora und Fauna, der Schutzzinhalt der Schutzgebiete wird nicht oder nur sehr geringfügig beeinflusst. Auf den Ergänzungsflächen werden durch die zukünftige Bebauung Lebensräume von Tieren und Pflanzen dauerhaft in Anspruch genommen. Wegen seiner strukturarmen und gering ausgeprägten Vegetation bzw. Artenvielfalt sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Ergänzungsflächen von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, es ist das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten nicht zu erwarten. Dennoch sind natürliche Lebensgrundlagen für Tiere insbesondere für Insekten und Vögel gegeben, welche die vorhandene Vegetation als Nahrungsbiotop nutzen können. Die geplante Nutzung führt geringfügig zum Verlust von Lebensraum, durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzung einer Hecke als Ortsrandbegrenzung werden neue Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden: Auf den Ergänzungsflächen werden Bodenversiegelungen durch Bebauung, Anlegen von Hofflächen und Zufahrten vorgenommen, dies hat den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge. Diese bedürfen der Kompensation. Durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße müssen für die Verkehrstechnische Erschließung keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Weiterhin werden durch die Baumaßnahmen Bodenabgrabungen bzw. Bodenauffüllungen auf den einzelnen Baugrundstücken vorgenommen. Die nichtbebaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder Nutzgärten anzulegen. Bei Erdarbeiten ist der Mutterboden gesondert zu erfassen und bei der Gestaltung der Außenanlagen der Grundstücke wieder einzubauen. Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig im Plangebiet zu verwerten und in die Freiraumgestaltung naturnah einzuarbeiten. Weiterhin sind alle

einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz und zur Erhaltung des Mutterbodens, zum schonenden Umgang mit Bodenmaterialien und der Vermeidung von Bodenbelastungen während der Baumaßnahmen einzuhalten (BBodSchG, BBodSchV). Insgesamt sind keine, über das übliche Maß hinaus, erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Anforderungen nach den Vorgaben zur fachtechnischen Ausführung der DIN 19731 werden beachtet.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer und Fließgewässer sind auf den Ergänzungsflächen und unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die Bebauung erfolgt eine Versiegelung der Oberfläche, dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Freiflächen kann über eine Versickerungsanlage dem Grundwasser wieder zugeführt werden oder gesammelt und zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. Eine weitere Verminderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt kann über die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen erfolgen. Häusliche Abwässer werden über vollbiologische Kläranlagen gereinigt und der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Schutzgut Luft und Klima Die Ergänzungsflächen befinden sich in einem Übergangsbereich von bebautem Ortskern zur freien Landschaft. Aufgrund der relativ kleinen Einzelflächen sind Auswirkungen auf das Klima eher unbedeutend. Die geplante Bebauung und Versiegelung von Flächen bewirken zwar eine Verschlechterung des Kleinklimas, diese wird aber als nicht erheblich bewertet. Durch das Festsetzen entsprechender Pflanzgebote, Hecken- und Gehölzbepflanzungen soll der Eingriff auf das Schutzgut Klima gering gehalten werden. Die anzupflanzenden Hecken und Gehölze im und um das Plangebiet sollen das Kleinklima regulieren. Durch die wenigen Bauplätze die entstehen, ist die Mehrbelastung der Luft durch nutzungsbedingte Emissionen durch Verkehr und Energieverbrauch der Gebäude gering. Durch die Nutzung von Solarenergie können Schadstoffemissionen weiter verringert werden.

Zusammenfassung Die Bebauung auf den geplanten Ergänzungsfläche ergänzt maßvoll das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Bornhagen. Für die betrachteten Schutzgüter bestehen keine oder nur geringe ökologische Risiken, welche durch das Anlegen von zu bepflanzenden Flächen als Ortsrandbegrünung kompensiert werden. Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ berechnet. Durch die in den Plan aufgenommenen textlichen Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Wohnstandorte sich an die Ortslage anpassen und in den Landschaftsraum einfügen.

## 8. HINWEISE

Denkmalschutz: Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.

Altlasten: Innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich nach derzeitigem Stand keine Verdachtsfläche die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst ist. Darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast im Sinne des BBodSchG vor.

Sollten sich im Rahmen weiterer Planungen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungsflächen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Eichsfeldes anzuzeigen.

Liegenschaftskataster und Vermessungswesen: Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarken stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarken dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.

## 9. BODENORDNUNG

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB durchgeführt.

## 10. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Die Eingriffsregelung verlangt eine Kompensation der erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Basis der Biotoptypen Thüringens durchgeführt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden alle innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Durch ausgewiesene Grün- und Anpflanzungsflächen sollen Bäume und Strauchhecken aus standortgerechten Laubgehölzen in dichter Bepflanzung angelegt werden. Priorität wurde im Plangebiet auf die Anlegung einer Ortsrandbegrünung an den Übergängen des Baugebietes zur freien Landschaft gelegt. Durch die Pflanzung einer Feldhecke können z.B. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Gliederung der Landschaft, Steigerung der visuellen Vielfalt), der Lebensräume für Flora und Fauna (Brut- und Nahrungshabitate, Biotopverbund), sowie des Bodens (Intensivierung des Bodenlebens, Aufwertung vorhandener Böden) ausgeglichen werden.

### 10.1 Flächenbilanz, Planung und Kompensationsmaßnahmen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstück 259/166, 166/5 und Teilflächen aus 169/4 und 166/3 in der Flur 7 der Gemeinde Bornhagen. Das Plangebiet wird bisher als landwirtschaftliche Wiesenfläche bzw. als Gartenland genutzt.

Auf den Grundstücken könnten max. 3 Einfamilienhäuser mit entsprechenden Nebengebäuden oder Garagen errichtet werden. Es ist mit einer durchschnittlichen Versiegelungsfläche bei einem Einfamilienhaus mit Garagen und Terrasse sowie Hofflächen und Zufahrten von ca. 250 m<sup>2</sup> auszugehen.

Für die zusätzliche Flächenüberbauung, Versiegelung und Teilversiegelung kann kein direkter funktionaler Ausgleich erfolgen, da keine Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen. Insofern ist hierfür als Ausgleich eine allgemeine landschaftsökologische Aufwertung von Flächen zur Kompensation erforderlich.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf dem Baugrundstück angeordnet. Es ist die Anpflanzung einer Hecke mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, welche gleichzeitig die Abgrenzung der Baufläche zur freien Landschaft (Ortsrandbegrünung) darstellen soll.

	Fläche m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Differenz	Werte- zuwachs
		Biotoptyp	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp	Bedeutungs- stufe		
1	750	Wiesen und Gartenland	25	Bebauung	0	-25	- 18 750
2	230	Wiesen und Gartenland	25	Anpflanzung einer Hecke	40	+15	+3 450
3	1000	Wiesen und Gartenland	25	Anpflanzung einer Streuobstwiese	40	+ 15	+15 000

Als Kompensationsmaßnahme ist das Anpflanzen einer Hecke als Ortsrandbegrünung beidseitig der Ortsausgangsstraße sowie das Anlegen einer Streuobstwiese hinter den Baugrundstücken geplant.

Die Eingriffe im Plangebiet können mit den im Plangebiet vorgesehenen und durchgeführten Pflanzmaßnahmen als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden. Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen entsprochen.

Die Artenauswahl für die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen, ebenfalls die Pflanzqualität. Die Eingriffe im Plangebiet können somit weitgehend als ausgeglichen betrachtet werden.

## **10.2 Festlegung von Pflanzgeboten**

Die Pflanzgebote wurden festgelegt, zum einen als Ersatz und Ausgleich für neu zu versiegelnde Flächen und zum anderen zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung in den Bereichen zum direkten Übergang zur freien Landschaft.

Auf Grund der Eingriffe im Plangebiet und der daraus resultierenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden folgende Festsetzungen aufgestellt:

- I. Auf den Flächen I zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Heckenbepflanzung angelegt. Dort sind je 100 m<sup>2</sup> 40 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.
- II. Auf den Flächen II sind Obstbäume als Streuobstwiese gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind in Reihen mit einem Pflanzabstand von 8,0 x 8,0m zu pflanzen.
- III. Die Umsetzung der Pflanzgebote wird folgendermaßen durchgeführt:
  - a. Die Durchführung und Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen werden jeweils dem Grundstückseigentümer zugeordnet.
  - b. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind im Bebauungsplan durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

Juli 2019