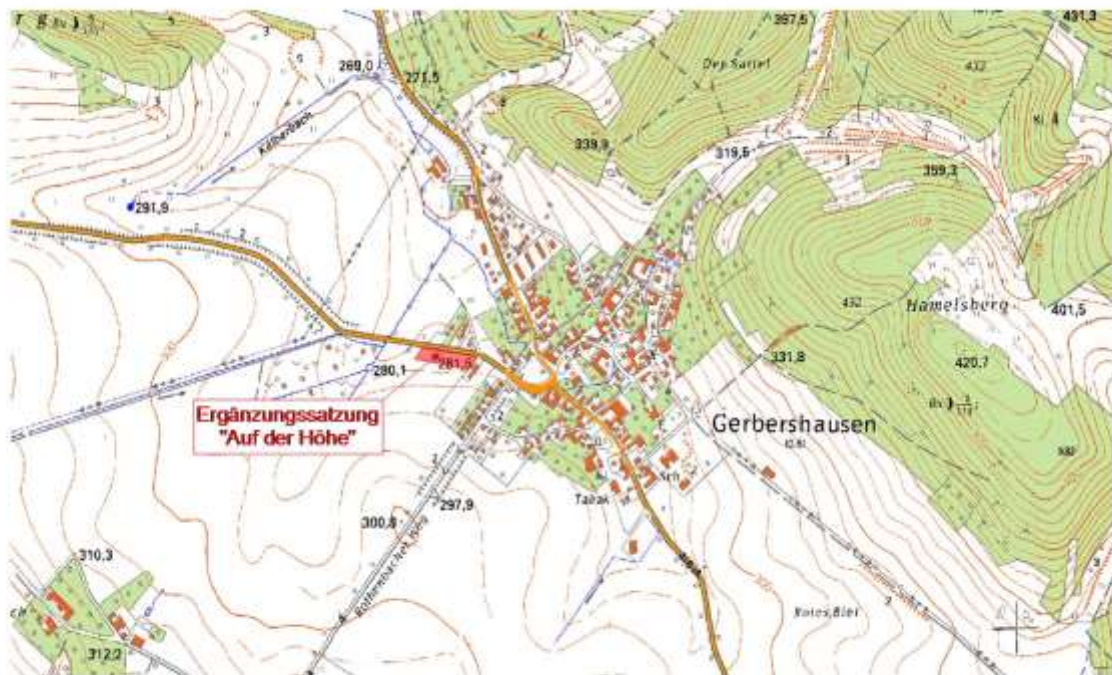


Ergänzungssatzung Nr. 2

„Auf der Höhe“

Gemeinde Gerbershausen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Planverfasser:

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

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

Stand:

April 2018

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN
 - 1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Städtebauliches Konzept
 - 1.3 Rechtsgrundlagen
 - 1.4 Beschreibung des Plangebietes im Bestand
 - 1.5 Schutzgebiete
2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN
3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – GESTALTUNG
5. DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE
6. HINWEISE
7. BODENORDNUNG
8. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG
 - 8.1 Flächenbilanz
 - 8.2 Bestandsaufnahme und –bewertung
 - 8.3 Planung und Kompensationsmaßnahmen
 - 8.4 Festlegung von Pflanzgeboten

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Ergänzungssatzung Nr. 2 „Auf der Höhe“ wird anlässlich des Aufstellungs-beschlusses der Gemeinde Gerbershausen vom erstellt.

Die Gemeinde Gerbershausen 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 Ort besitzt einen ausgeprägten ländlichen Charakter. Insgesamt hat die Gemeinde ca. 650 Einwohner. Seine Lage im Dreiländereck Thüringen-Hessen-Niedersachsen, die Nähe zu den Industriezentren Göttingen und Eschwege sowie die seit 1990 im Ort ansässig gewordenen Gewerbebetrieben sind Grund für junge Familien im Ort zu bleiben und sich hier privates, ländlich geprägtes Wohneigentum zu schaffen.

Die selbstständige Gebietskörperschaft ist daher verpflichtend aufgefordert, für diese bekanntgemachten Bedürfnissen solche Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bevölkerungsbestand stabilisiert und dem ansonsten weiter drohenden Einwohnerverlust, meist in die hier benachbarten Bundesländer, zeitnah entgegengewirkt werden kann.

Der ordentliche Aufstellungs- und Planungsbeschluss der kommunalen Selbstverwaltungsorgane begründet nach ordentlicher Abwägung sämtlicher Rechts- und Lebensumstände somit auch den Wesenszusammenhang zur kommunalen Aufgabenerfüllung. Der Verbleib dieser, speziell jungen Bauwilligen in den sozialen Strukturen vom Kindergarten bis zur Grundschule trägt somit die zukunftsfähige Handlungsfähigkeit des eigenen Wirkungskreises.

In den vergangenen Jahren ist es trotz öffentlich angezeigter Interessenslage und nachweislicher Bemühungen den jungen Familien nicht immer 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 nach der gerade heute zunehmenden Bedeutung von unabhängigen und selbstversorgenden Gartenflächen, tatsächlich nicht zur Verfügung. Außerdem prägen gerade diese historisch gewachsenen Strukturen unseren Ort im Eichsfeld. Weiterhin mögliche Flächen an den Ortsgrenzen liegen im Außenbereich (siehe auch Anlage 1 und 2 über mögliche bebaubare Fläche innerhalb der Gemeinde).

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hamelsberg“ im Jahr 2013 und der Ergänzungssatzung Nr.1 „Bauplätze - Am Sattel“ im Jahr 2015 wurden bereits Bauplätze für die Gemeinde geschaffen. Die Bauplätze des Bebauungsplanes „Am Hamelsberg“ sind bereits alle bebaut, die „Bauplätze- Am Sattel“ sind bereits bebaut bzw. in Vorgesprächen an Bauwillige

vergeben oder vorgemerkt. Die große Nachfrage zeigt auch das weitere Bedarf an Bauplätzen vorhanden ist.

Trotz demographischer Veränderungen in der Gemeinde hat sich verbleibend der Zweck einer gesicherten örtlichen Aufgabenerfüllung nach privaten und öffentlichen Lebens- und Eigentumsstände zu richten. Dies bedeutet auch, dass freie Flächen in der inneren Ortslage wie sogenannte Bauerngärten, welche in hohem ökologischen und historischen Wert stehen, nicht dem Ortsbild entzogen bzw. bebaut werden sollten. Für die weiter Entwicklung der Gemeinde sind jedoch auch solche Standorte als langfristiges Entwicklungspotenzial zur Deckung des Bedarfs der jeweiligen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.

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.

In Anbetracht der nachweislich über Jahre nun erfolglosen Bemühungen um verkaufs- und genehmigungsfähiges Bauland, haben weiterhin mehrere Familien und Antragsteller die Gemeinde im besonderen Tenor des § 2 ThürKO und dem Beurteilungsspielraum des § 8 Abs. 4 BauGB gebeten, genehmigungs- und verfügungsfähige Flächen zur Errichtung von Wohnhäusern zu entwickeln. Diese, trotz Genehmigung des B-Planes „Am Hamelsberg“ und der Ergänzungssatzung „Bauplätze Am Sattel“ weiterhin fehlenden Bauplätze sind daher auch auswirkend schädlich für die kommunalen Bemühungen zur demographischen Stabilisierung.

Aus diesen zusammenhängen Umständen hat sich die Gemeinde Gerbershausen verantwortlich entschlossen, eine weitere Fläche entlang einer der „Kreisstraße“ L 1002 westlichen Ortseingang, in der nur geringfügige Erschließungsmaßnahmen auf die Gemeinde zukommen, als Bauplätze für ca. 4-5 Wohnhäuser auszuweisen. Die vorgesehenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Eigentümer möchten diese Bauplätze entweder im Familienkreis selbst nutzen, bzw. sind für einen Verkauf bereit, konkret wurde bereits eine Anfrage an die Gemeinde gerichtet. Durch die bereits größtenteils vorhandene Erschließung kann eine schnelle Umsetzung der Ergänzungssatzung erfolgen. Auf der gegenüber liegenden Straße wurden in den letzten Jahren, auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr.2 „Landwehr 2“ bereits einige Eigenheime errichtet.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ist jedoch eine Bebauung der betroffenen Grundstücke ohne Planung nicht möglich. Resultierend aus diesen Umständen hat sich die Gemeinde Gerbershausen entschlossen, im Rahmen einer Ergänzungssatzung diese verkehrs- und entsorgungstechnisch teilweise erschlossene Fläche als Baulandflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsfläche mit auf zu nehmen.

Die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen. Eine wichtige Voraussetzung ist, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung mit einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen.

Ein Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung 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 entgegen stehen
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Fläche „Auf der Höhe“ am Ortsrand der Gemeinde Gerbershausen, ist auf Grund ihrer Lage an der Straße teilweise erschlossen. Die Fläche liegt entlang der Durchgangsstraße 1002 „Kreisstraße“, alle Grundstücke können verkehrstechnisch direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Im Bereich der Straße liegen eine Trinkwasserversorgungsleitung, Elektroleitungen und Gasversorgungsleitungen. Ein Abwasserkanal ist bis zum Rand des Geltungsbereiches vorhanden, parallel zur Straße ist ein Korridor festgesetzt auf dem die Abwasserleitungen zu den einzelnen Grundstücken verlegt werden kann. Die Erschließung der Grundstücke ist somit gegeben.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes sind die Grundstücke mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen pro Wohnhaus bebaut, so dass sich hier geplante Wohngebäude bzw. Einfamilienhäuser in die Nutzung der Umgebung gut einfügen. Es bestehen keine umweltschädlichen Einflüsse aus der Umgebung, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinflussen würden. 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 Bebauung fügt sich optisch, durch die vorhandenen gegenüber liegenden Eigenheime, gut in den Ortsbereich und die gewachsene Ortsstruktur ein.

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

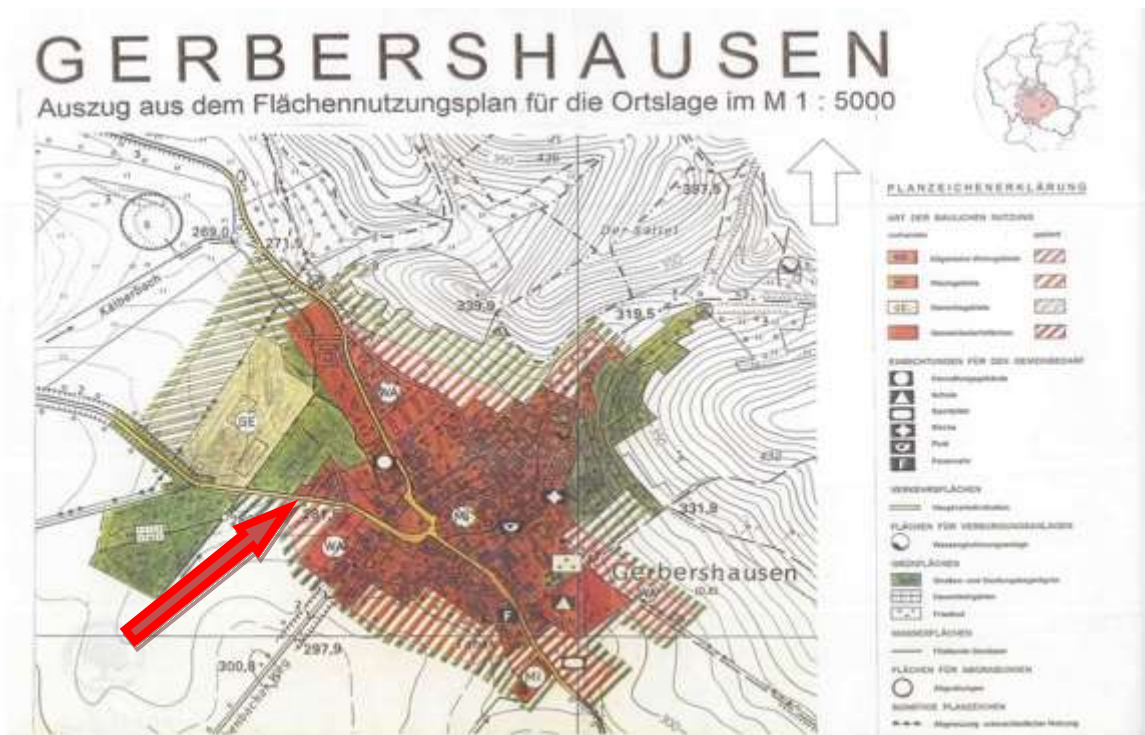
Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gem. § 3 (2)

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 Gerbershausen nicht vor.

Nach dem bis heute beachteten Aufstellungsbeschluss des zuständigen Gemeinderates zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes vom 26.02.1991 ist allerdings jegliche planungs- und städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes so abgewogen worden, dass sie einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung nicht entgegenstanden.



Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, welcher nicht bis zur Genehmigung gebracht wurde, stellt das betroffene Plangebiet als geplante Wohngebietsfläche dar.

Im elementaren Erfordernis eines sozial-ökonomischen Strukturwandels und unter Heranziehung ständig hier angepasster Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne im seit dem Jahr 2000 laufenden Dorf-, Flur- und Bodenordnungsverfahrens, 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 Gerbershausen in der Gesamtheit ihrer objektiv vorgetragenen Gründe wiederholt den Anspruch und die Voraussetzungen zur gerechtfertigten Genehmigung der zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenschendenden Wohnbaufläche „Auf der Höhe“.

Die Gemeinde Gerbershausen stellt daher nochmals fest, dass diese Ergänzungssatzung aus dringenden Gründen speziell zur Minderung der Wohnungsnot aufgestellt wurde und einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht widerspricht.

Die Gemeinde ist davon überzeugt, dass die zuständigen Behörden kompetent die Komplexität der gesetzlichen Aufgaben und Grundsätze so ermessensicher beurteilt, dass den Bedürfnissen der Bevölkerung und dem Allgemeinwesen lebens- und praxisnah gedient werden kann.

1.3 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. Nr. 51 S. 2542)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) einschl. der Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes BImSchG
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

1.4 Beschreibung des Plangebietes im Bestand

Das Plangebiet betrifft eine Fläche im Außenbereich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Gerbershausen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilstücke der Flurstücke 237/10, 238/11, 239/11, 241/1158, 11/1 und 11/2 in der Flur 3 der Gemarkung Gerbershausen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.500m².

Die anzugliedernde Außenbereichsfläche des Plangebietes liegt südlich der Durchgangsstraße „Kreisstraße“ L 1002, gegenüberliegend vom Bebauungsplan „Landwehr 2“. An das Plangebiet östlich angrenzend befinden sich ältere und neu gebaute Wohnhäuser mit dörflichem Charakter, so dass sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern gut in diesem Teil des Ortes einfügen würde.

Das Plangebiet ist bisher unbeplant und wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Das Gelände ist von der Straße zum Plangebiet leicht ansteigend.



Luftbild vom Plangebiet und der vorhandenen angrenzenden Bebauung.



Blick auf das Plangebiet in östliche Richtung mit der Bebauung an der Kreisstraße und der Siedlung



Neu errichtete Wohnhäuser im gegenüber liegenden Baugebiet „Landwehr 2“

1.5 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 Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzend besonders geschützten Biotop des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Die Flur der Gemeinde Gerbershausen ist Bestandteil des 2009 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Obereichsfeld“ und Bestandteil des Naturparkes „Eichsfeld-Hainich-Werratal“. Weiterhin befindet sich die Gemeinde Gerbershausen sowie die umliegenden Gemeinden innerhalb des von der Europäischen Gemeinschaft ausgewiesenen Vogelschutzgebietes „Werrabergland südwestlich Uder“.

Die Bereiche der Ortslagen innerhalb der Schutzgebiete wurden aus den Schutzgebieten ausgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich am Rand der, entsprechend der Festlegung ausgegrenzten Ortslage Gerbershausen. Weiterhin ist im § 5 der Thüringer Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Obereichsfeld“ festgesetzt, dass Flächen bis zu 100 m im Umkreis der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets für die ein Bebauungsplan erlassen wird, mit In-Kraft-Treten der Satzung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist.

Die Gemeinde Gerbershausen 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.

Weiterhin befindet sich die Gemeinde Gerbershausen sowie die umliegenden Gemeinden innerhalb des von der Europäischen Gemeinschaft ausgewiesenen Vogelschutzgebietes „Werrabergland südwestlich Uder“. Auf Grund eines Antrages der Gemeinde Gerbershausen wurden die an die Ortsbebauung angrenzenden Außengebietsflächen aus dem EG-Vogelschutzgebiet ausgegrenzt, so dass der Geltungsbereich des B-Planes nicht innerhalb des ausgewiesenen Schutzgebietes liegt.



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

2. 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 beplante Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bebauung östlich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Wohnhäusern als Wohnbaufläche anzusehen.

Zur höhenmäßigen Begrenzung der Gebäude wurde auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe nicht verzichtet, da das Gelände von der Zufahrtsstraße ansteigend ist und die Gemeinde Einfluss auf die Gebäudehöhe am Ortsrand nehmen will. Die max. Traufhöhe der Wohngebäude wird auf 8,00 m und die max. Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe ist die vorhandene Straßenhöhe mittig vor dem Gebäude. Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dacheindeckung, bzw. bei der Firsthöhe der Dachfirst. Bei der Festsetzung der Höhen wurde die bereits vorhandene Bebauung nördlich der Straße als Grundlage genommen. Im Plangebiet sind nur Gebäude der Gebäudeklassen 1-3 zulässig.

3. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Voraussetzung für Baugenehmigungen nach dieser Ergänzungssatzung 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 Gerbershausen gesichert.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Ergänzungsfläche verläuft entlang der Dorfstraße „Kreisstraße“, von dieser ist jedes Baugrundstück verkehrstechnisch erschlossen. Der vorhandene Straßengraben ist im Bereich der Zufahrten entsprechend dimensioniert zu verrohren.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser der Gemeinde Gerbershausen erfolgt aus dem Hochbehälter oberhalb der Talstraße, dieser wird gespeist durch die Quelle „Obere Quelle“ und einer Tiefenbohrung in der Talstraße. Betreiber der Anlage ist der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Obereichsfeld. In der Straße „Kreisstraße“ ist eine Trinkwasserversorgungsleitung der WAZ Obereichsfeld, EW Wasser DN 80 vorhanden, von dieser werden die einzelnen Hausanschlussleitungen hergestellt.

Wasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Obereichsfeld. Ein Anschluss an ein zentrales Klärwerk zur Abwasserentsorgung ist in der Gemeinde Gerbershausen nicht vorhanden.

Auf den Grundstücken der Plangebietsflächen hat die Abwasserbehandlung grundstücksbezogen in vollbiologischen Kleinkläranlagen zu erfolgen. Die geklärten Abwässer sowie das Niederschlagswasser werden an den, ins Plangebiet zu verlängernden vorhandenen Mischkanal DN 300 Beton am nord-östlichen Rand des Plangebietes eingeleitet. Hierzu ist der vorhandene Kanal auf der dafür vorgesehenen Fläche zu verlängern und die Anschlussleitungen zu den einzelnen Baugrundstücken herzustellen.

Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird abgesichert durch die E.ON Thüringer Energie AG. In der Straße sind Versorgungsleitungen vorhanden von der die Erschließung der Grundstücke erfolgen kann.

Die Gemeinde Gerbershausen ist an die zentrale Erdgasversorgung angeschlossen. In der Straße am Plangebietes befindet sich eine Gasversorgungsleitung an die angeschlossen werden kann. Die Hausanschlüsse werden nach Bedarfsanmeldung der einzelnen Bauherren verlegt.

Die Versorgung mit Fernmeldetechnik erfolgt über Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG. Die Erschließung des Gebietes ist mit der Deutschen Telekom zu koordinieren.

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 Gerbershausen wird über verschiedenen Löschwasserentnahmestellen abgesichert. Für das Gemeindegebiet steht eine Löschwasserzisterne mit 100 m³ Inhalt zur Verfügung. Der Grundschutz der Wohngebiete von 48 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden wird damit gewährleistet. Zusätzlich steht Löschwasser über vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) des Trinkwassernetzes der Gemeinde zur Verfügung.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNG

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart bestimmter Siedlungsstrukturen zu erhalten, können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBauO für bestimmte Bereiche Bauvorschriften erlassen werden.

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, die Auswahl der Baustoffe und die Farben von außen sichtbaren Bauteilen können festgelegt werden.

Da die Dächer einen besonderen Einfluss auf das Ortsbild haben, wird die Form der Dächer in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auf Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 50° festgesetzt.

Die Festsetzung der Dachform gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude wenn sie eine Grundfläche von 40 m² überschreiten.

Dacheindeckungen sind als Dachziegel oder Dachsteine im Farbton rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.

5. 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. 5 Wohnbaugrundstücken ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch zusätzliche Verkehrs-, Schadstoff- oder Lärmbelastung auszugehen. An die

Ergänzungsfläche grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Bei deren Bewirtschaftung kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchsmissionen 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: Die Gemeinde Gerbershausen befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Obereichsfeld“ und ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes „Werrabergland südwestlich Uder“, die direkte Ortslage und angrenzende Flächen sind aus den Schutzgebieten ausgegrenzt. Die betroffene Fläche angrenzend an die vorhandene Ortslage nimmt nur eine geringfügige Fläche von 0,55 ha in Anspruch und wurde bisher als landwirtschaftlich Ackerfläche 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 der Ergänzungsfläche werden durch die zukünftige Bebauung teilweise 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. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die geplante Nutzung führt geringfügig zum Verlust von Lebensraum, durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit Anpflanzung einer Hecke 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 Freigestaltung 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 im Plangebiet nicht vorhanden, in unmittelbarer Umgebung ca. 60m westlich verläuft der „Rothenbach“.

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 Das Plangebiet befindet sich in einem Übergangsbereich von bebautem Ortskern zur freien Landschaft. Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Planungsgebietes 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 Gehölzbepflanzungen 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 der geplanten Ergänzungsfläche ergänzt maßvoll das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Gerbershausen. 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 das geplante Wohngebiet sich an die Ortslage anpasst und in den Landschaftsraum einfügt.

6. 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.

7. BODENORDNUNG

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

Die von der Planung betroffenen Grundstücke liegen im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung Gerbershausen. Bei einer Neuordnung der Grundstücke ist im Vorfeld eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Gerbershausen und dem Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Thüringen, Außenstelle Worbis erforderlich.

Zur Erreichbarkeit der nördlich der Ergänzungssatzung liegenden Grünlandflächen wird im Rahmen der Flurneuordnung ein Weg als Ortsrandweg nördlich der Ergänzungsfläche angeordnet. Von diesem Weg sind alle verbleibenden Flurstücke erreichbar.

8. 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 im Bebauungsplan festgesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden alle innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Durch ausgewiesene Grün- und Anpflanzungsflächen sollen Baum- sowie 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.

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.

8.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke Teilstücke der Flurstücke 237/10, 238/11, 239/11, 241/1158, 11/1 und 11/2 in der Flur 3 der Gemarkung Gerbershausen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.500m². Das Plangebiet wird bisher als landwirtschaftlich Ackerfläche genutzt.

Mit der Planung wird die Ergänzungsfläche in Wohnbauland ca. 4.000 m² und Pflanzfläche ca. 1.500 m² festgesetzt.

8.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Beim Bestand wurden die vorhandenen Flächen mit Ihrer Nutzung aufgenommen und Gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen vom August 2005 bewertet.

Eingriffsfläche	Fläche m ²	Bestand		
		Biototyp / Biotop-Nr.	Bedeutungsstufe	Biotopwert
A	B	C	D	E
Wiesenfläche	5.500	landwirtschaftliche Nutzfläche Ackerland	25	137 500
Gesamt	5.500			137 500

8.3 Planung und Kompensationsmaßnahmen

In der Planung beträgt die Ergänzungsfläche 5.500 m², davon werden 1.500 m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, bleiben 4.000 m² als bebaubare Fläche.

In Anpassung an die umgebende Bebauung in der Gemeinde kann von einer durchschnittlichen Grundflächenzahl = mögliche Versiegelung der Flächen von 0,3 ausgegangen werden. Somit ergibt sich eine maximale Versiegelungsfläche von 30% der Grundstücksfläche.

Mögliche versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken der Ergänzungsflächen

$$4.000 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.200 \text{ m}^2$$

Restfläche ist nichtüberbaubare Grundstücksfläche

$$4.000 \text{ m}^2 - 1.200 \text{ m}^2 = 2.800 \text{ m}^2$$

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

Eingriffs- fläche	Fläche m ²	Planung		
		Biototyp / Biotop-Nr.	Bedeutungs- stufe	Biotop- wert
A	B	C	D	E
Bebaubare Fläche	1.200	Bebauung versiegelt	0	0
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche	2.800	Gartenland, Hausgarten strukturreich	25	70 000
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.500	Anpflanzung einer Hecke Bäume und Sträucher	40	60 000
Gesamt	5.500			130 000

Die Eingriffe im Plangebiet können mit den im Plangebiet vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.

8.4 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 der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Heckenbepflanzung angelegt. Dort sind je 100 m² 40 Sträucher und je 10 lfd. m Hecke 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.
- II. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum oder drei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- 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.
- c. Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen sind die Abstände zu benachbarten Nutzungen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

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

April 2018

- Anlage 1: Mögliche Wohnbebauung der Gemeinde Gerbershausen
Anlage 2: Konkretisierung über die Verfügungsfähigkeit von Bauflächen innerhalb der Gemeinde