

GEMEINDE
37308 REINHOLTERODE

1. Änderung der
Ergänzungssatzung Nr. 1
„Friedhofsweg“
der Gemeinde Reinholterode
Landkreis Eichsfeld

Begründung

Stand: 06/2018
(Aktualisierung vom Stand 01/2004, 11/2017)

Bearbeiter: Z. Kobold
AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
e-Mail: z.kobold@ai-gmbh-kvu.de

Auftraggeber: Gemeinde Reinholterode
Schulgasse 75
37308 Reinholterode
Tel.: 036085/40208

Inhaltsverzeichnis

0. Einleitung

1. Zulässigkeit von Vorhaben nach dem BauGB (§ 29 - 38)
2. Planungsgrundlagen
3. Städtebauliche Zielsetzung
4. Situationsbeschreibung
5. Planungsstand/-ablauf
6. Geltungsbereich
7. Planungsgrundsätze der Gemeinde zum Standort
8. Grünordnung
9. Erschließung
10. Baugrund
11. Trinkwasserschutzzone
12. Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen
13. Plangrundlage

Anmerkung!

Textliche Ergänzungen gegenüber dem Planstand 01/2004 sind kursiv vermerkt!

Nicht mehr zutreffende Belange wurden gegebenenfalls durch „Streichung“ markiert.

0. Einleitung

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 1 „Friedhofsweg“ der Gemeinde Reinholterode wurde notwendig, da Festsetzungen vom Planstand 01/2004 nicht vollständig umgesetzt wurden.

Das betrifft vorrangig das Flurstück 15/5 der Flur 9, Gemarkung Reinholterode und speziell naturschutzrechtliche Belange.

Gleichzeitig sollen mit der Änderung die baulichen Möglichkeiten am Standort erweitert und städtebaulich besser strukturiert werden.

1. Zulässigkeit von Vorhaben nach dem BauGB (§ 29 - 38)

Das Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch) unterscheidet grundsätzlich drei Gebietsarten, in denen unterschiedliche Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben gelten:

1. Gebiete mit einem genehmigten Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Gebiete, die im Zusammenhang bebaut sind
3. den Außenbereich, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

In den Gebieten mit Bebauungsplan und in den Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind, ist das Bauen grundsätzlich erlaubt, *soweit Belange, wie dem Einfügegebot (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder Natur- und Umweltschutz entgegenstehen.*

Im Außenbereich ist das Bauen nur in definierten Ausnahmefällen zulässig. Gebäude, die im Außenbereich bereits genutzt werden, stehen unter Bestandsschutz- oder Vertrauensschutz *soweit diese genehmigt bzw. nachweislich vor 1985 errichtet wurden.*

Die vorliegende Satzung bezieht eine „Außenbereichsfläche“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit ein. Voraussetzung der Einbeziehung ist jedoch, dass die Erschließung *grundsätzlich* gesichert ist.

2. Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Reinholterode hat derzeit eine Größe von ca. 820 Einwohner.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Nordthüringen sollte sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde entsprechend den vorhersehbaren Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung am örtlich begründeten Eigenbedarf orientieren, der sich insbesondere auf die Deckung des Nachhol- und Ersatzbedarfes konzentriert.

~~Für die Gemeinde Reinholterode liegt noch kein Flächennutzungsplan vor. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch in Kürze einen solchen Plan aufzustellen.~~

~~Die Erarbeitung einer Klarstellungssatzung ist seitens der Gemeinde vorerst nicht vorgesehen.~~

Der Gemeinde Reinholterode liegt seit Jan. 2015 ein Flächennutzungsplan – Entwurf vor. Die frühzeitige Trägerbeteiligung erfolgt zu diesem Zeitpunkt. Die Weiterführung des FNP ist nach Abklärung verschiedener Belange im kommenden Jahr geplant.

Die Gemeinde Reinholterode verfügt ~~der Wohnbebauung betreffend~~ zur Zeit über den Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „Hilleborn“ Reinholterode, welcher im August 1995 in Kraft getreten ist. *Alle Grundstücke sind bebaut.* ~~Seit dieser Zeit wurden von den ehemals geplanten 37 Wohngrundstücken bis auf gegenwärtig 8 Grundstücke alle bebaut.~~

~~Der verbliebene Teil war Bestandteil einer in Konkurs gegangenen Bauträgergesellschaft. Erst Ende des letzten Jahres konnte die Gemeinde Reinholterode diesen Teilbereich aus einer Konkursmasse wieder erwerben und will diesen entsprechend einer 1. Änderung des B-Planes bauwilligen Interessenten zur Verfügung stellen.~~

In der Zwischenzeit ist der Eigenbedarf an Baugrundstücken kontinuierlich angewachsen, *so dass mit dem B-Plan „Am Klusstieg“ einschl. der 1. Erweiterung 2018 weitere Wohnstandorte geschaffen wurden.*

Besonderer Bedarf besteht auch an *potentiellen* Baugrundstücken, auf denen eine begrenzte dörfliche Kleintierhaltung für den Eigenbedarf möglich ist.

Da dieses in der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ des Bebauungsplanes kaum möglich ist, soll dieses im Bereich dieser Ergänzungssatzung ermöglicht werden.

Der Satzungsbereich grenzt an ein bzw. ist Teil eines großen Wiesengrundstücks, dessen Eigentümer auf der Ergänzungsfläche ein Eigenheim ~~errichten will~~ *errichtet hat*. Dadurch wird am Ortsrand eine dorftypische naturnahe Grundstücksnutzung für den örtlichen Eigenbedarf möglich. *Das Flurstück 7/16 wurde gleichfalls mit einbezogen.*

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die vorliegende Satzung hat zur Zielstellung, ein Außenbereichsgrundstück an der westlichen Ortsrandlage in den inneren räumlichen Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Damit erlangt diese Fläche Baulandqualität (konstitutive Wirkung). Voraussetzungen sind jedoch, dass die Erschließung für diese Grundstücke gesichert ist und die vorgesehenen Bebauungen in Anlehnung an die Umgebung errichtet wird.

Die vorgesehenen Bauflächen stellen eine Abrundung des westlichen Ortsrandes dar. Zur Zeit ist auf dem Lageplan, der Flurkarte und dem Luftbild deutlich im Planbereich eine Lücke im Ortsrand erkennbar. Hier stößt die Feldflur in Form der Bachwiese tief in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil vor. Bei Betrachtung des Ortsrandes von außen und auf dem Luftbild (siehe Anlage) wird deutlich, dass der Friedhof zwar nicht bebaut ist, aber trotzdem das Bild des Ortsrandes wesentlich abschließend prägt. Ein Friedhof zählt inhaltlich und optisch immer zum Dorf und nicht zur Feldflur.

Der Friedhof besitzt zwar keine Bebauung mit Gebäuden (außer Kapelle), ist aber durch die Grabeinfassungen, Grabsteine und Wege gestaltet. Er ist ein gestalteter Siedlungsteil und gehört nicht zur freien Landschaft. Durch seine Bepflanzung mit Bäumen gestaltet er den Ortsrand, zumal er sich entlang der Linie zwischen der Bebauung und dem Stadtweg erstreckt.

Diese Linie und nicht die Freileitung begrenzt den Ortsrand. Daher ist der Friedhof als Ergänzungslinie heranzuziehen. Der vorgesehene Baubereich stellt mit der vorgesehenen Randbegrünung östlich der Energiefreileitung und entlang des Bachbettes eine gute Ortsabrundung dar.

So wird eine Bezugslinie von der Bebauung an der Günteröder Straße bis zum Stadtweg hergestellt. Die Bereitstellung von Bauflächen in der Ortslage folgt auch dem Grundsatz der sparsamen Verwendung von Bauland durch Schließung von Baulücken.

Durch die Planung wird auch gewährleistet, dass sich Bebauungsdichte und Bauform der ländlich geprägten Bauweise anpassen.

4. Situationsbeschreibung

Die Gemeinde Reinholterode ist dem Siedlungstyp nach eine Wohngemeinde mit einem geringen Gewerbeanteil.

Sie gehört verwaltungstechnisch zur VG „Leinetal“ mit Sitz in Bodenrode. Der Ort hat einen ausgeprägten ländlichen Charakter.

In den letzten Jahren war eine rückläufige Entwicklung im landwirtschaftlichen Bereich zu verzeichnen.

Die Kleinviehhaltung, die in fast allen Haushalten anzutreffen war, ist stark zurückgegangen. Sie dient derzeit nur noch dem Eigenbedarf.

In den letzten Jahren entstand in der Gemeinde eine neue zusammenhängende Wohnansiedlung. Außerdem wurde der Bedarf an Eigenheimstandorten bisher über Lückenbebauungen abgedeckt.

~~Der über diese Satzung vorgesehene Wohnstandort wird zur Zeit als Mähweide genutzt. wurde auf dem Flurstück 15/5 mit einem Wohnhaus bebaut. Er ist weder „vorbelastet“, noch sind außergewöhnliche Maßnahmen notwendig, um das Gebiet zu erschließen.~~

Die einbezogenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer sind mit der Beplanung und einer späteren Bebauung einverstanden.

Der Standort Friedhofsweg ist durch einreihige Bebauung mit typischen DDR-Einfamilien-Wohnhäusern geprägt. Eine Weiterführung der Eigenheimbebauung war damals schon vorgesehen.

Zur Straße hin wird eine Baulinie festgesetzt, um die Landschaftsbildbeeinträchtigung und die Zersiedelung der Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Da der Standort durch die vorgenannte Bebauung geprägt ist, wurden keine weiteren Bauvorschriften festgesetzt. Die Neubauten haben sich nach dem „Einfügungsgebot“ der bestehenden Bebauung einzupassen.

Um die städtebauliche Einordnung besser garantieren zu können, wurde eine Baugrenze parallel zum Friedhofsweg (Abstand 4,0 m) vorgesehen.

5. Planungsstand/-ablauf der 1. Änderung

~~Für einen Teil der beplanten Grundstücke wurde durch die Familie Tobias Löser bereits am 24.08.1999 eine Bauvoranfrage zum Bau eines Eigenheimes gestellt. Diese Bauvoranfrage wurde am 01.11.1999 negativ beschieden, da sich das zum Bau vorgesehene Grundstück im Außenbereich befand. Der dagegen am 22.11.1999 eingelegte Widerspruch wurde am 09.06.2000 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zurückgewiesen.~~

~~Daraufhin stellte die Familie Löser am 21.08.2000 einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Eigenheimes. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt eingewendet: „Die losgelöste Baurechtsschaffung von nur einem Wohngebäude im Außenbereich widerspricht dem Grundsatz, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.“~~

~~Da die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und einer Klarstellungssatzung kurzfristig aus haushaltstechnischen Gründen nicht möglich ist, wurde die Möglichkeit einer Teilabrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles geprüft.~~

~~Als Planungsinstrument wurde die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den westlichen Bereich des „Friedhofsweges“ gewählt.~~

~~Die Ergänzungssatzung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.~~

~~Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat dem Gemeinderat Reinholterode auf seiner Sitzung am 15.12.2001 vorgelegen und wurde bestätigt.~~

~~Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte. Die Satzung wurde am 28.05.2002 beschlossen und dem Landesverwaltungsamt zu Genehmigung vorgelegt.~~

~~Die Genehmigung wurde am 04.09.2002 aus formalen und inhaltlichen Gründen versagt.~~

~~Am 24. Juni 2003 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1 „Friedhofsweg“ der Gemeinde Reinholterode. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde im September 2003 entsprechend den Hinweisen aus den Versagungsgründen vom Nov. 2002 überarbeitet. Der Geltungsbereich wurde reduziert und die baulichen Festsetzungen entfernt. Somit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzung gemäß BauGB §34(4) Nr. 3 gegeben.~~

~~In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2002 08.11.2017 wurde auf Grundlage des vorgelegten Entwurfes einschl. Begründung (Stand 09/2003 11/2017) der Beschluss zur Auslegung und TÖB-Beteiligung gefasst Änderungsbeschluss gefasst. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 08.08.2018 durch den Gemeinderat.~~

~~Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 03.11.2003 bis 05.12.2003 soll ab 28.08.2018 – 28.09.2018 in den Diensträumen der VG Leinetal erfolgen. Parallel ist die Trägerbeteiligung vorgesehen.~~

~~Formell wurde dieser Verfahrensteil durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt „Der Leinetalbote“ vom 24.10.2003 08/2018 öffentlich bekannt gemacht.~~

~~Während der Auslegefrist gingen keine Anregungen und Bedenken von Bürgern ein. Parallel zur Auslegung erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.~~

~~Am 27.01.2004 fasste der Gemeinderat nach Abwägung aller Belange den Satzungsbeschluss.~~

~~Das Ergebnis der Abwägung geht aus der Niederschrift vom 27.01.2004 hervor.~~

~~Alle TÖB's, die sich beteiligt hatten, wurden mit Schreiben vom 24.03.2004 über den Beschluss und das Abwägungsergebnis informiert.~~

6. Geltungsbereich

Durch die Satzung werden folgende Flurstücke berührt:

Gemarkung Reinholterode, Flur 9

Flurstück 15/4 15/5, 7/16, und das Straßengrundstück 17

7. Planungsgrundsätze der Gemeinde zum Standort

Am geplanten Standort ist nach dem weiteren Ausbau des Friedhofsweges der Bau von Wohnhäusern und Nebengebäuden möglich.

Die Bebauung hat sich an der Größe der bereits bebauten östlichen Nachbargrundstücke entlang des Friedhofsweges zu orientieren. ~~Der Bereich des schützenswerten Eichenbaumes ist auszusparen.~~

~~Parallel zu Straße ist in Verlängerung der bestehenden Bauflucht eine Baulinie, an die gebaut werden muss, festgesetzt.~~

In westlicher Richtung ist der Geltungsbereich durch die Friedhofsflucht bzw. den Schutzbereich der 20 kV-Freileitung begrenzt, in nördlicher Richtung orientiert er sich an der Grenze der vorhandenen Baugrundstücke

8. Grünordnung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in die Natur da und ist auszugleichen. Grundlage für diesen Ausgleich ~~ist war~~ die mit der Unteren Naturschutzbehörde ~~abzustimmende~~ *abgestimmte* Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz vom 25.09.2003.

Da diesbezüglich keine Umsetzung am Standort mehr erfolgen kann, bedarf es der grundlegenden Aufarbeitung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Deshalb soll die Abwicklung des ökologischen Ausgleichs und der damit verbundenen Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen UNB und Gemeinde neu geregelt werden.

Die Einbeziehung der Eigentümer der Ergänzungsflächen ist dabei mit eingeplant.

~~Die vorhandene Eiche (Stammdurchmesser 70 cm) ist schützenswert und unbedingt zu erhalten (Maßnahme G1 der Ökologischen Bilanz).~~

~~Auch der übrige Baum- und Heckenbestand sollte erhalten werden. Lediglich eine Esche zwischen Weg und Baufenster sollte zur besseren wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstückes (Einhalten der Bauflucht) beseitigt und durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Als Ersatzmaßnahme A1 gemäß Ökologischer Bilanz sind zwischen der Freileitung und dem Eichengroßbaum insgesamt 3 Stück Wildgehölzbäume (1- Esche, 1 Spitzahorn und 1 Feldahorn) zu pflanzen.~~

~~Im „hinteren Bereich“ der Ergänzungsfläche auf halber Strecke zwischen Friedhofsweg und Bach sollen als Ersatz für die Versiegelung von Grünflächen als Maßnahme A2 der Ökologischen Bilanz mindestens 4 hochstämmige einheimische Obstbäume (2x Apfel, 1x Kirsche und 1x Birne) gepflanzt werden.~~

~~Dadurch wird eine Ortrandbegrünung erreicht.~~

Der Bereich unterhalb der 20 kV-Freileitung ist von Neupflanzungen freizuhalten.

Bei den einzelnen Bepflanzungen ist auf die regional typischen Arten zurückzugreifen.

Zusätzliche Bepflanzungen sind grundsätzlich möglich, wobei bei Verwendung von Nadelholz diese nur im Verhältnis 1:2 zu Laubholz gepflanzt werden dürfen.

Die Bepflanzungen sind in Verantwortung der Gemeinde Reinholterode durchzuführen.

Die Pflanzgebote sind spätestens in der auf die Fertigstellung der einzelnen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Übernahme der Pflanzbindungen ist im Bauantrag in geeigneter Form nachzuweisen.

9. Erschließung

Die Erschließung aller Ergänzungsgrundstücke ~~kann~~ konnte durch Versorgungsträger bzw. Gemeinde *bereits* abgesichert werden.

Grundsätzlich sollte jedoch vor *einer* Bauantragstellung der jeweiligen Bauwerber Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufnehmen, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung zu klären.

Die Belange der Wasserversorgung sind mit dem Trinkwasserzweckverband WAZ/WAE Heiligenstadt vertraglich zu regeln.

Reinholterode ist an ein zentrales Gasnetz angeschlossen, im bisher erschlossenen Teil des Friedhofsweges. Da sich das Satzungsgebiet in einer Trinkwasserschutzzone III befindet, wird als Heizmedium Erdgas empfohlen.

Der Anschluss der Gemeinde Reinholterode an die Zentralkläranlage ist erfolgt. Bis Nutzung der geplanten Wohnhäuser muss der *Haus*-Anschluss an das Kanalnetz hergestellt ~~sein~~ werden. Eine Zwischenlösung über Kleinkläranlagen wird durch die obere Wasserbehörde abgelehnt. Für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist die Genehmigung des Abwasserzweckverbandes einzuholen.

~~Die Gemeinde Reinholterode plant in Zusammenarbeit mit dem WAZ/WAE Heiligenstadt die Erschließung des Friedhofsweges einschließlich Verlegung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation.~~

~~Die Realisierung soll im Jahr 2005 erfolgen.~~

Vor Anschluss an die Ortskanalisation dürfen neu errichtete Gebäude nicht genutzt werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten oder auf dem Grundstück zu versickern.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das geplante Gebiet obliegt dem Verband WAZ/WAE Heiligenstadt.

Die notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind mit dem o. g. Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.

10. Baugrund

Am Standort ist mit normalen Gründungsverhältnissen zu rechnen.
Aufgrund der Hanglage ist mit Schichtwasser zu rechnen.

Die von der Ergänzungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Reinholterode „Friedhofsweg“ umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen i.S.v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/ Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen, Referat Boden/Altlasten, anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmefortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können

11. Trinkwasserschutzzone

Der Planbereich liegt im Schutzgebiet der Trinkwasserschutzzone WSZ III und ist kein Überschwemmungsgebiet.

Für die Trinkwasserschutzzonen gelten Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Jede Gewerbeansiedlung ist nur im Rahmen des geltenden Trinkwasserschutzzonen- bzw. Wasserschutzgebietsbeschluss möglich.

Beim Straßenbau in Wasserschutzgebieten sind die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

Für Bau, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen ist die Richtlinie des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung „Ergänzende Regelungen zum ATV Arbeitsblatt A 142“ sowie das ATV Arbeitsblatt A 142 selbst verbindlich.

Durch die Lage in einem Wasserschutzgebiet muss mit erhöhten Anforderungen und zusätzlichen Auflagen und damit mit einem höheren Kostenaufwand gerechnet werden.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können

12. Hinweise auf denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen

Im Bereich der vorliegenden Satzung sind keine Objekte bekannt.

13. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildet die Katasterkarte „Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000.

Die Gebäudebestände wurden teilweise überprüft, entsprechend der Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

Aufgestellt:

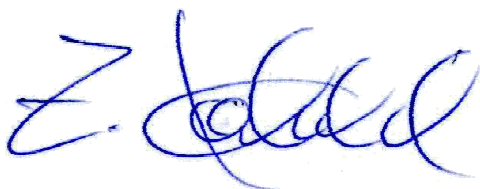
Uder, den 27.01.2004



Weinrich
AIG Uder GmbH

Geändert und ergänzt:

Uder, im Juni 2018



Kobold
AI GmbH KVV